

บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

รายงาน และ งบการเงินรวม

31 ธันวาคม 2565

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่นๆตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องมีดังต่อไปนี้

การรับรู้รายได้ค่าเช่า

กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้ค่าเช่าตามนโยบายการบัญชีที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 4.1 โดยในปี 2565 กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้ค่าเช่าเป็นจำนวนเงิน 345 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 62 ของรายได้รวม ข้าพเจ้าพิจารณาว่าการรับรู้รายได้ค่าเช่าเป็นความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในการตรวจสอบเนื่องจากรายได้ค่าเช่าเป็นบัญชีที่มีสาระสำคัญที่สุดในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของกลุ่มบริษัทและเป็นตัวชี้วัดหลักในแง่ผลการดำเนินงานทางธุรกิจซึ่งผู้บริหารและผู้ใช้งบการเงินให้ความสนใจ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทมีรายการค่าเช่ากับลูกค้ารายย่อยเป็นจำนวนมาก ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงเกี่ยวกับการเกิดขึ้นจริงและระยะเวลาในการรับรู้รายได้

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการรับรู้รายได้ค่าเช่าของกลุ่มบริษัทโดยการ

- ประเมินและทดสอบระบบสารสนเทศและระบบการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับวงจรรายได้ โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ ทำความเข้าใจและเลือกตัวอย่างมาสุ่มทดสอบการปฏิบัติตามการควบคุมที่กลุ่มบริษัทออกแบบไว้
- สุ่มตัวอย่างสัญญาเช่าเพื่อตรวจสอบการรับรู้รายได้ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา และสอดคล้องกับนโยบายการรับรู้รายได้ของกลุ่มบริษัท
- สุ่มตรวจสอบเอกสารประกอบรายการรายได้ที่เกิดขึ้นในระหว่างปีและช่วงใกล้สิ้นรอบระยะเวลาบัญชี
- สอบทานใบลดหนี้ที่กลุ่มบริษัทออกภายหลังวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี
- วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลบัญชีรายได้แบบแยกย่อยเพื่อตรวจสอบความผิดปกติที่อาจเกิดขึ้นของรายได้ตลอดรอบระยะเวลาบัญชี โดยเฉพาะรายการบัญชีที่ทำผ่านใบสำคัญทั่วไป

การวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 13 กลุ่มบริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งแสดงตามมูลค่ายุติธรรมในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เป็นจำนวนเงิน 4,266 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 91 ของสินทรัพย์รวม กลุ่มบริษัทกำหนดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าวโดยอ้างอิงจากราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญเกี่ยวกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคตรวมถึงการกำหนดอัตราคิดลดและข้อสมมติที่สำคัญ ซึ่งทำให้เกิดความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในการวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าว

ข้าพเจ้าได้ประเมินระบบการควบคุมภายในหลักของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวกับการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยการสอบถามผู้รับผิดชอบและทำความเข้าใจระบบการควบคุมที่กลุ่มบริษัทออกแบบไว้ ข้าพเจ้าได้พิจารณาขอบเขตและวัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของผู้ประเมินราคาอิสระและประเมินเทคนิคและแบบจำลองที่ผู้ประเมินราคาเลือกใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมิน โดยการเทียบกับฐานความรู้และประสบการณ์ในอดีตเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ในลักษณะเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน ตลอดจนพิจารณาความสม่ำเสมอของการใช้เทคนิคและแบบจำลองดังกล่าว รวมถึงประเมินความรู้ความสามารถและความเป็นอิสระของผู้ประเมินราคาอิสระดังกล่าว โดยการตรวจสอบกับข้อมูลสาธารณะ นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบถามข้อมูลที่จำเป็นและข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินโดยการเปรียบเทียบข้อมูลประมาณการผลการดำเนินงานในอดีตกับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงของกลุ่มบริษัทเพื่อประเมินการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารในการประมาณผลการดำเนินการดังกล่าว และตรวจสอบกับสัญญาเช่าและบริการ ตลอดจนทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรม ตามแบบจำลองและข้อสมมติข้างต้น นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบถามการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่รวมอยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้น มีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต้องการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ประเมินและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ
- สรุปรเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- รวบรวมเอกสารหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการหรือของกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระและการดำเนินการเพื่อจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้



รศพร เชนอาคม

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5659

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 7 กุมภาพันธ์ 2566

บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: บาท)

		งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2565	2565	2564
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	77,635,998	76,033,881	22,307,086
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	6, 8	99,715,161	98,938,736	105,778,592
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	9	74,295,547	74,295,547	85,978,363
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	6,770,000	-
ภาษีเงินได้จ่ายล่วงหน้า		13,487,440	13,487,440	12,868,096
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า		-	-	36,529
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		18,719,335	18,424,335	15,645,446
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		283,853,481	287,949,939	242,614,112
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
เงินมัดจำ	6	57,728,766	57,699,122	56,375,365
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	10	-	3,852,631	-
เงินลงทุนในการร่วมค้า	11	18,861,241	18,861,241	-
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	12	9,991,174	9,991,174	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13	4,265,872,127	4,265,872,127	3,461,697,445
ที่ดินและอุปกรณ์	14	35,924,984	27,932,091	30,833,486
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	15	2,689,474	2,689,474	1,330,690
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		21,495,199	21,495,199	1,725,023
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		4,412,562,965	4,408,393,059	3,551,962,009
รวมสินทรัพย์		4,696,416,446	4,696,342,998	3,794,576,121

5

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2565	2565	2564
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	16	50,000,000	50,000,000	124,416,243
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	6, 17	72,148,483	71,902,367	66,947,424
เงินประกันงานก่อสร้าง		17,058,676	16,933,597	13,872,675
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		284,620	50,000	170,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	-	200,000,000
เงินกู้ยืมระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	18	126,599,454	126,599,454	100,133,368
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	19	99,648,048	99,648,048	91,508,091
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20	-	-	196,581,926
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		13,667,248	13,626,795	13,050,010
รวมหนี้สินหมุนเวียน		379,406,529	378,760,261	806,679,737
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	18	558,291,287	558,291,287	365,444,024
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	19	801,639,771	801,639,771	746,535,386
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	21	1,229,681	1,229,681	453,729
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	6	94,651,049	95,223,869	93,125,684
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	29	72,791,824	72,791,824	15,750,978
หนี้สินทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	36.1	11,790,904	11,790,904	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		23,186,746	23,186,746	24,699,856
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		1,563,581,262	1,564,154,082	1,246,009,657
รวมหนี้สิน		1,942,987,791	1,942,914,343	2,052,689,394

5

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2565	2565	2564
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น	22			
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 1,244,160,212 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท				
(2564: หุ้นสามัญ 994,160,212 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)		1,244,160,212	1,244,160,212	994,160,212
ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว				
หุ้นสามัญ 1,140,387,074 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท				
(2564: หุ้นสามัญ 929,068,467 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)		1,140,387,074	1,140,387,074	929,068,467
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ		1,100,721,023	1,100,721,023	464,754,616
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	24	59,548,187	59,548,187	49,431,366
ยังไม่ได้จัดสรร		462,205,094	462,205,094	298,632,278
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		(9,432,723)	(9,432,723)	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		2,753,428,655	2,753,428,655	1,741,886,727
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		4,696,416,446	4,696,342,998	3,794,576,121

5

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรมการ

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น
 ครั้งที่.....เมื่อวันที่.....

บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2565	2564	
กำไรขาดทุน:				
รายได้จากการขายและบริการ				
รายได้ค่าเช่า		345,213,168	345,945,340	271,720,405
รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า	25.1	176,977,149	175,979,064	111,869,180
รวมรายได้จากการขายและบริการ		522,190,317	521,924,404	383,589,585
ต้นทุนขายและบริการ				
ต้นทุนค่าเช่า		39,585,771	39,585,771	28,284,933
ต้นทุนขาย	25.3	155,682,668	155,040,664	85,649,615
รวมต้นทุนขายและบริการ		195,268,439	194,626,435	113,934,548
กำไรขั้นต้น		326,921,878	327,297,969	269,655,037
กำไรจากการปรับมูลค่าธุรกรรมของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13	135,596,064	135,596,064	65,589,555
รายได้อื่น		34,581,730	34,431,245	49,900,643
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย		497,099,672	497,325,278	385,145,235
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย		80,581,718	80,059,790	56,167,740
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		83,712,728	82,352,708	66,269,241
รวมค่าใช้จ่าย		164,294,446	162,412,498	122,436,981
กำไรจากการดำเนินงาน		332,805,226	334,912,780	262,708,254
รายได้ทางการเงิน	26	1,275,256	1,315,041	1,281,490
ต้นทุนทางการเงิน	27	(71,460,834)	(71,460,834)	(66,066,079)
กำไรจากการดำเนินงาน - สุทธิจากต้นทุนทางการเงิน		262,619,648	264,766,987	197,923,665
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทย่อย	10	-	(2,147,339)	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	11	(738,739)	(738,739)	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	12	(8,826)	(8,826)	-
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		261,872,083	261,872,083	197,923,665
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	29	(59,535,641)	(59,535,641)	(36,483,959)
กำไรสำหรับปี		202,336,442	202,336,442	161,439,706
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ขาดทุนจากการป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสด	29, 36.1	(9,432,723)	(9,432,723)	-
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง - สุทธิจากภาษีเงินได้		(9,432,723)	(9,432,723)	-
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย - สุทธิจากภาษีเงินได้	21, 29	(546,453)	(546,453)	-
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง - สุทธิจากภาษีเงินได้		(546,453)	(546,453)	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		(9,979,176)	(9,979,176)	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		192,357,266	192,357,266	161,439,706
				(ปรับปรุงใหม่)
กำไรต่อหุ้น				
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	30	0.1902	0.1902	0.1770
กำไรต่อหุ้นปรับลด				
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		0.1892	0.1892	0.1730

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เทเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

	งบการเงินรวม						(หน่วย: บาท)
	องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น						
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น						
	รวม						
	ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	กำไรสะสม	การป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสด	องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	
			จัดสรรแล้ว	ยังไม่จัดสรร			
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	929,068,467	464,754,616	49,431,366	298,632,278	-	1,741,886,727	
กำไรสำหรับปี	-	-	-	202,336,442	-	202,336,442	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	(546,453)	(9,432,723)	(9,979,176)	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	201,789,989	(9,432,723)	192,357,266	
ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน (หมายเหตุ 22)	189,990,955	615,307,150	-	-	-	805,298,105	
เพิ่มทุนจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ (หมายเหตุ 22)	21,327,652	20,659,257	-	-	-	41,986,909	
จัดสรรกำไรสะสมเป็นสำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 24)	-	-	10,116,821	(10,116,821)	-	-	
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 33)	-	-	-	(28,100,352)	-	(28,100,352)	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	1,140,387,074	1,100,721,023	59,548,187	462,205,094	(9,432,723)	2,753,428,655	

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอลอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

		งบการเงินเฉพาะกิจการ						(หน่วย: บาท)	
		องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น							
	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	กำไรสะสม		กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	รวม	องค์ประกอบอื่น ของส่วนของผู้ถือหุ้น	รวม	ส่วน ของผู้ถือหุ้น
			จัดสรรแล้ว	กำไรสะสม ยังไม่จัดสรร					
			จัดสรรแล้ว	กำไรสะสม ยังไม่จัดสรร					
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	793,807,290	329,493,439	41,359,381	173,131,819	-	-	-	-	1,337,791,929
กำไรสำหรับปี	-	-	-	161,439,706	-	-	-	-	161,439,706
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	161,439,706	-	-	-	-	161,439,706
เพิ่มทุนจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ	135,261,177	135,261,177	-	-	-	-	-	-	270,522,354
จัดสรรกำไรสะสมเป็นสำรองตามกฎหมาย	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(หมายเหตุ 24)	-	-	8,071,985	(8,071,985)	-	-	-	-	-
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 33)	-	-	-	(27,867,262)	-	-	-	-	(27,867,262)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	929,068,467	464,754,616	49,431,366	298,632,278	-	-	-	-	1,741,886,727
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	929,068,467	464,754,616	49,431,366	298,632,278	-	-	-	-	1,741,886,727
กำไรสำหรับปี	-	-	-	202,336,442	-	-	-	-	202,336,442
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	(546,453)	-	-	(9,432,723)	(9,432,723)	(9,979,176)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	201,789,989	-	-	(9,432,723)	(9,432,723)	192,357,266
ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน (หมายเหตุ 22)	189,990,955	615,307,150	-	-	-	-	-	-	805,298,105
เพิ่มทุนจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(หมายเหตุ 22)	21,327,652	20,659,257	-	-	-	-	-	-	41,986,909
จัดสรรกำไรสะสมเป็นสำรองตามกฎหมาย	-	-	10,116,821	(10,116,821)	-	-	-	-	-
(หมายเหตุ 24)	-	-	-	(28,100,352)	-	-	-	-	(28,100,352)
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 33)	-	-	-	462,205,094	-	-	(9,432,723)	(9,432,723)	2,753,428,655
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	1,140,387,074	1,100,721,023	59,548,187	462,205,094	-	-	(9,432,723)	(9,432,723)	2,753,428,655

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2565	2564
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไรก่อนภาษี	261,872,083	261,872,083	197,923,665
รายการปรับกระทบยอดกำไรก่อนภาษี			
เป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน			
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	10,835,857	10,099,566	14,286,042
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการโอนเป็นต้นทุนขาย	56,538,698	56,538,698	25,983,947
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โอนกลับ)	(166,602)	(166,602)	1,455,941
ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าสินทรัพย์	19,229,473	19,229,473	-
ขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่าย/ตัดจำหน่ายอุปกรณ์และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	166,837	166,837	(1,142,307)
มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น	(135,596,064)	(135,596,064)	(65,589,555)
ส่วนลดค่าเช่า	-	-	(23,991,240)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	2,147,339	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	738,739	738,739	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	8,826	8,826	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	92,885	92,885	130,012
รายได้ค่าเช่าจากการตัดจำหน่ายเงินมัดจำรับจากผู้เช่า	(1,274,717)	(1,321,357)	(2,004,420)
รายได้ทางการเงิน	(1,275,256)	(1,315,041)	(1,281,490)
ต้นทุนทางการเงิน	71,460,834	71,460,834	66,066,079
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์			
และหนี้สินดำเนินงาน	282,631,593	283,956,216	211,836,674
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	6,230,033	7,006,458	(65,253,834)
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(34,455,632)	(34,455,632)	(5,227,250)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(22,303,362)	(22,008,362)	(6,270,040)
เงินมัดจำ	(1,157,693)	(1,128,049)	54,672,668
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	36,529	36,529	83,897
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	207,996	207,996	207,996
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(14,447,955)	(14,694,071)	12,398,716
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	114,620	(120,000)	(44,100)
เงินประกันงานก่อสร้าง	3,186,001	3,060,922	4,175,681
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	1,054,860	1,035,137	(2,876,954)
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	802,656	1,375,476	11,856,501
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(1,374,818)	(1,348,909)	(1,373,460)
เงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	220,524,828	222,923,711	214,186,495
จ่ายผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	-	-	(106,920)
รับคืนภาษีเงินได้	7,634,982	7,634,982	9,553,727
จ่ายภาษีเงินได้	(8,254,326)	(8,254,326)	(5,219,935)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	219,905,484	222,304,367	218,413,367

5

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565		2565	2564
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินสดจ่ายสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-		(6,770,000)	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น	-		(5,999,970)	-
เงินลงทุนในการร่วมค้าเพิ่มขึ้น	(19,599,980)		(19,599,980)	-
เงินลงทุนในบริษัทร่วมเพิ่มขึ้น	(10,000,000)		(10,000,000)	-
ดอกเบี้ยรับ	299,090		338,875	7,263
ซื้ออุปกรณ์	(15,147,605)		(6,418,420)	(7,963,876)
ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(2,395,109)		(2,395,109)	(260,521)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น	(432,943,183)		(432,943,183)	(307,221,157)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้น	(19,978,172)		(19,978,172)	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	311,953		311,953	1,540,553
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(499,453,006)		(503,454,006)	(313,897,738)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(74,416,243)		(74,416,243)	5,775,433
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น	115,000,000		115,000,000	275,000,000
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(315,000,000)		(315,000,000)	(188,000,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	320,000,000		320,000,000	90,000,000
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(100,686,650)		(100,686,650)	(108,501,399)
เงินสดจ่ายเพื่อไถ่ถอนหุ้นกู้	(197,700,000)		(197,700,000)	-
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	(144,704,919)		(144,704,919)	(123,090,374)
เงินสดรับค่าหุ้นจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ	41,986,909		41,986,909	270,522,354
เงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน	805,298,105		805,298,105	-
เงินสดจ่ายปันผล	(28,100,352)		(28,100,352)	(27,867,262)
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย	(86,800,416)		(86,800,416)	(82,601,170)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	334,876,434		334,876,434	111,237,582
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	55,328,912		53,726,795	15,753,211
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	22,307,086		22,307,086	6,553,875
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	77,635,998		76,033,881	22,307,086

ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม

รายการที่มีใช้เงินสด

เข้าหนี้ค่าก่อสร้าง	23,671,203	23,671,203	13,462,179
ดอกเบี้ยจ่ายส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนโครงการ	16,918,908	16,918,908	19,930,608
เงินมัดจำจ่ายที่วัดมูลค่ายุติธรรมที่บันทึกเป็นต้นทุนโครงการ	780,458	780,458	302,860
หนี้สินตามสัญญาเช่า	207,949,261	207,949,261	185,901,502
เข้าหนี้ค่าซื้อบ้านรอกกราช	26,082,000	26,082,000	15,681,750
ซื้อสินทรัพย์ภายใต้สัญญาเช่า	161,188	161,188	4,439,293

5

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย โดยมีบริษัท เจ มาร์ท จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไทยเป็นบริษัทใหญ่ บริษัทฯประกอบธุรกิจหลักในการให้บริการเช่าพื้นที่พร้อมกับให้บริการที่เกี่ยวข้อง

ที่อยู่ตามที่ตั้งทะเบียนของบริษัทฯอยู่ที่เลขที่ 187 อาคารเจมาร์ท ชั้น 8 ถนนรามคำแหง แขวงราษฎร์พัฒนา เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร

เมื่อวันที่ 1 เมษายน 2565 บริษัทฯได้จดทะเบียนย้ายที่อยู่บริษัทกับกระทรวงพาณิชย์เป็นเลขที่ 87 อาคาร เดอะ แจส รามอินทรา ห้องเลขที่ เอ315 ชั้น 3 ถนนลาดปลาเค้า แขวงอนุสาวรีย์ เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

- 2.1 งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 โดยแสดงรายการในงบการเงินตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

- ก) งบการเงินรวมนี้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า “บริษัทฯ”) และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า “บริษัทย่อย”) (รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) ดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้น	อัตราร้อยละของการถือหุ้น	
		ในประเทศ	2565	2564
			ร้อยละ	ร้อยละ
บริษัท ซีเนรา ซีเนียร์ เวลเนส จำกัด	ธุรกิจเกี่ยวกับโรงเรียนการบริบาล	ไทย	99.99	-

- ข) บริษัทฯจะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทฯมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้
 - ค) บริษัทฯนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทฯสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น
 - ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ
 - จ) ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัท รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว
 - ฉ) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทฯ และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม
- 2.3 บริษัทฯจัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อย การร่วมค้าและบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสีย

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงจำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2565 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทได้มีการถือปฏิบัติตามข้อยกเว้นชั่วคราวตามการปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9 เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน และมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน สำหรับรายการที่ได้รับผลกระทบจากการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง ซึ่งรวมถึงผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงกระแสเงินสดตามสัญญา หรือความสัมพันธ์ของการป้องกันความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงไปใช้อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงอื่นแทน

การนำข้อยกเว้นชั่วคราวดังกล่าวมาถือปฏิบัติไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2566

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2566 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่า

รายได้จากค่าเช่ารับรู้เป็นรายได้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยรับรู้เมื่อบริษัทฯ ได้มีการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้าแล้ว ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง กล่าวคือ เมื่อมีการส่งมอบสินค้า รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แสดงตามมูลค่าที่ได้รับหักด้วยส่วนลดและค่าใช้จ่ายที่บริษัทฯ จ่ายแทนให้แก่ลูกค้า เงื่อนไขในการจ่ายชำระเป็นไปตามงวดการจ่ายชำระที่ระบุในสัญญาที่ทำกับลูกค้า จำนวนเงินที่บริษัทฯ ได้รับจากลูกค้าก่อนการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้าแสดงไว้เป็น “เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า” ในงบแสดงฐานะการเงิน

ขายสินค้า

รายได้จากการขายสินทรัพย์รับรู้เมื่อได้โอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้แก่ลูกค้าแล้ว กล่าวคือ เมื่อมีการส่งมอบสินค้า รายได้จากการขายแสดงตามมูลค่าที่ได้รับหรือคาดว่าจะได้รับสำหรับสินค้าที่ได้ส่งมอบหลังจากหักส่วนลด โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

รายได้ค่าธรรมเนียมทางการศึกษา

รายได้ค่าธรรมเนียมรับรู้เป็นรายได้ตลอดช่วงเวลาที่ใช้บริการตามระยะเวลาของหลักสูตร

รายได้ค่าธรรมเนียมแรกเข้า

รายได้ค่าธรรมเนียมแรกเข้ารับรู้รายได้ตลอดช่วงเวลาที่ใช้บริการตามประมาณการระยะเวลาเรียนของนักเรียน

รายได้จากการให้บริการ

รายได้ค่าบริการรับรู้ตามจำนวนเงินซึ่งกลุ่มบริษัทมีสิทธิออกใบแจ้งหนี้

รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง โดยจะนำมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินมาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่เกิดการด้อยค่าด้านเครดิตในภายหลัง ที่จะนำมูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์ทางการเงิน (สุทธิจากค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น) มาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

ต้นทุนทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

4.2 ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

ในการคำนวณหาต้นทุนขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย บริษัทฯ ได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย

ต้นทุนขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยรวมถึงต้นทุนของสินค้าอื่นที่บริษัทฯ ได้ส่งมอบให้กับลูกค้าตามสัญญา เช่น เฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง ซึ่งถือเป็นส่วนควบของหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ส่งมอบ

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย

ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดิน

ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดินประกอบด้วยต้นทุนของการซื้อบ้านพร้อมที่ดินและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย

4.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.4 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า
ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ดอกเบี้ยจ่ายที่
ถือเป็นต้นทุนของโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่เกิดขึ้นจริง รวมถึงประมาณการต้นทุนการ
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทจะบันทึกขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ (ถ้ามี) ไว้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

4.5 ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า

บริษัทบันทึกค่าหน้าหน้าที่จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเพื่อผลขาดทุนจากการด้อย
ค่าของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง

4.6 โทเคนดิจิทัล

โทเคนดิจิทัลแสดงมูลค่าตามราคาทุน (ตามวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก) หรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่
ราคาใดจะต่ำกว่า

4.7 เงินลงทุนในบริษัทย่อย การร่วมค้า และบริษัทร่วม

เงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วมที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย

เงินลงทุนในบริษัทย่อย การร่วมค้า และบริษัทร่วมที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตาม
วิธีส่วนได้เสีย

4.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ
หลังจากนั้น บริษัทจะวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม บริษัทรับรู้ผลกำไรหรือ
ขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในส่วนของ
กำไรหรือขาดทุนในปีที่เกิดขึ้น

บริษัทรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์
ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

4.9 ที่ดินและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์	2 - 30 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดิน

กลุ่มบริษัทตัดรายการที่ดินและอุปกรณ์ออกจากบัญชีเมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อกฎบริษัทตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

4.10 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้าง หรือพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลาในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

4.11 ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย

ค่าใช้จ่ายทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินซึ่งเกิดขึ้นก่อนหรือ ณ วันทำสัญญาวงเงินสินเชื่อและก่อนการเบิกถอนเงินกู้ยืมจะถูกบันทึกเป็นค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่ายจะแสดงหักจากเงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้องและถูกตัดจำหน่ายโดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงตามอายุของเงินกู้ ค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่ายรวมอยู่ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

4.12 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

กลุ่มบริษัทบันทึกต้นทุนเริ่มแรกของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนตามราคาทุน ภายหลังการรับรู้รายการเริ่มแรกของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า กลุ่มบริษัทจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดดังนี้

อายุการให้ประโยชน์

คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์

3 - 5 ปี

4.13 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ก็ต่อเมื่อสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญา เว้นแต่สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) กลุ่มบริษัทบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงและหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการรับรู้เริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ประมาณการต้นทุนในการรื้อถอนและการขนย้ายสินทรัพย์อ้างอิง หรือการบูรณะสินทรัพย์อ้างอิงหรือสถานที่ตั้งของสินทรัพย์อ้างอิง และหักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุน โดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่าหรืออายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า ดังนี้

อุปกรณ์ 5 ปี

ยานพาหนะ 5 ปี

หากความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงได้โอนให้กับกลุ่มบริษัทเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าหรือราคาทุนของสินทรัพย์ดังกล่าวได้รวมถึงการใช้สิทธิเลือกซื้อ ค่าเสื่อมราคาจะคำนวณจากอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์

สินทรัพย์สิทธิการใช้แสดงรวมเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินและอุปกรณ์ในงบแสดงฐานะการเงิน

สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่จัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแสดงรวมเป็นส่วนหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบแสดงฐานะการเงิน

หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าประกอบด้วยค่าเช่าคงที่หักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่า ค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา จำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ รวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อซึ่งมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มบริษัทจะใช้สิทธินั้น และการจ่ายค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดของสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เหตุการณ์หรือเงื่อนไขซึ่งเกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระหนี้ได้เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทคิดลดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าหรืออัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงจากการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกลดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน กลุ่มบริษัทบันทึกจำนวนเงินที่ได้รับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่า โดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า

4.14 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วม และบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

4.15 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะทำการประเมินการด้อยค่าของที่ดิน อุปกรณ์ และ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน หรือสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่นของกลุ่มบริษัทหากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่าเป็นรายปี กลุ่มบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

4.16 ผลประโยชน์ของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

กลุ่มบริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสม และเงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัท เงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

กลุ่มบริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งกลุ่มบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

กลุ่มบริษัทคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

4.17 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกลุ่มบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.18 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้ อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน และจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

4.19 เครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ ตามที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น

สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าววัดมูลค่าในภายหลังโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการด้อยค่า ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลง หรือการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (ตราสารหนี้)

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น เมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญาและเพื่อขายสินทรัพย์ทางการเงิน และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น

ทั้งนี้ รายได้ดอกเบี้ย กำไรหรือขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน และผลขาดทุนจากการด้อยค่าหรือการโอนกลับรายการผลขาดทุนนั้นจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนและคำนวณด้วยวิธีการเช่นเดียวกับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ในขณะที่การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมอื่น ๆ จะรับรู้ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมที่เคยรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะโอนเข้าไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อมีการตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินนั้น

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน จะแสดงในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยรับรู้การเปลี่ยนแปลงสุทธิของมูลค่ายุติธรรมในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ทั้งนี้ สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว หมายความว่ารวมถึง เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อค้า เงินลงทุนในตราสารทุนซึ่งกลุ่มบริษัทไม่ได้เลือกจัดประเภทให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่มีกระแสเงินสดที่ไม่ได้รับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ย

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมาก หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของตราสารหนี้ทั้งหมดที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณจากผลต่างของกระแสเงินสดที่จะครบกำหนดชำระตามสัญญากับกระแสเงินสดทั้งหมดที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับชำระ และคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงโดยประมาณของสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ได้มา

ในกรณีที่ความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นโดยพิจารณาจากการผิดสัญญาที่อาจจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้า ในขณะที่หากความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่เหลืออยู่ของเครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าความเสี่ยงด้านเครดิตจะเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ เมื่อมีการค้างชำระการจ่ายเงินตามสัญญาเกินกว่า 30 วัน และพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินนั้นมีการด้อยค่าด้านเครดิตหรือมีการผิดสัญญา เมื่อมีการค้างชำระการจ่ายเงินตามสัญญาเกินกว่า 90 วัน อย่างไรก็ตาม ในบางกรณี กลุ่มบริษัทอาจพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินนั้นมีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญและมีการผิดสัญญา โดยพิจารณาจากข้อมูลภายในหรือข้อมูลภายนอกอื่น เช่น อันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตของผู้ออกตราสาร

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้า ดังนั้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจึงไม่มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงทางด้านเครดิต แต่จะรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้า

การคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นข้างต้นอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้หนี้และสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

การหักกลบของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลบกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบแสดงฐานะการเงิน ก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

4.20 ตราสารอนุพันธ์และการบัญชีป้องกันความเสี่ยง

กลุ่มบริษัทใช้ตราสารอนุพันธ์ เช่น สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทรับรู้มูลค่าเริ่มแรกของตราสารอนุพันธ์ด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ทำสัญญา และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยรับรู้การเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรมในภายหลังซึ่งรวมถึงดอกเบี้ยรับในส่วนของกำไรหรือขาดทุน ยกเว้น ในกรณีที่มีการกำหนดให้ตราสารอนุพันธ์นั้นเป็นเครื่องมือที่ใช้ป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสดที่มีประสิทธิผล ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทแสดงตราสารอนุพันธ์เป็นสินทรัพย์ทางการเงินเมื่อมีมูลค่ายุติธรรมมากกว่าศูนย์ และแสดงเป็นหนี้สินทางการเงินเมื่อมีมูลค่ายุติธรรมน้อยกว่าศูนย์

กลุ่มบริษัทแสดงตราสารอนุพันธ์ที่มีอายุสัญญาคงเหลือมากกว่า 12 เดือนและยังไม่ได้กำหนดชำระภายใน 12 เดือน เป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น หรือหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น และแสดงตราสารอนุพันธ์อื่นเป็นสินทรัพย์หมุนเวียน หรือหนี้สินหมุนเวียน

การบัญชีป้องกันความเสี่ยง

เพื่อวัตถุประสงค์ของการบัญชีป้องกันความเสี่ยง กลุ่มบริษัทจัดประเภทของการป้องกันความเสี่ยง ดังนี้

- การป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสด ในกรณีที่มีการป้องกันความเสี่ยงจากการผันผวนของกระแสเงินสด ซึ่งเกิดจากความเสี่ยงเฉพาะของสินทรัพย์หรือหนี้สินที่รับรู้ในบัญชีหรือรายการที่คาดการณ์ไว้ที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ในระดับสูงมากที่จะเกิดขึ้น หรือความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศในสัญญาผูกมัดที่ยังไม่ได้รับรู้

ณ วันที่เริ่มกำหนดความสัมพันธ์ของการป้องกันความเสี่ยง กลุ่มบริษัทต้องมีการกำหนดและจัดทำเอกสารอย่างเป็นทางการเกี่ยวกับความสัมพันธ์ของการป้องกันความเสี่ยงซึ่งจะใช้การบัญชีป้องกันความเสี่ยง และวัตถุประสงค์และกลยุทธ์การบริหารความเสี่ยงในการดำเนินการป้องกันความเสี่ยง

รายละเอียดของเอกสารดังกล่าวซึ่งได้จัดทำตั้งแต่วันเริ่มต้นการป้องกันความเสี่ยงและได้ปรับปรุงอย่างต่อเนื่อง กล่าวถึง เครื่องมือที่ใช้ป้องกันความเสี่ยง รายการที่มีการป้องกันความเสี่ยง ลักษณะของความเสี่ยงที่จะป้องกัน และวิธีที่กลุ่มบริษัทใช้ในการประเมินประสิทธิภาพของความสัมพันธ์ของการป้องกันความเสี่ยง ซึ่งรวมถึงการวิเคราะห์ถึงสาเหตุของความไม่มีประสิทธิภาพ และวิธีกำหนดอัตราส่วนการป้องกันความเสี่ยง ความสัมพันธ์ของการป้องกันความเสี่ยงจะเข้าเงื่อนไขของการบัญชีป้องกันความเสี่ยง เมื่อเป็นไปตามข้อกำหนดของการประเมินประสิทธิภาพในการป้องกันความเสี่ยงทุกข้อต่อไปนี้

- มีความสัมพันธ์เชิงเศรษฐกิจระหว่างรายการที่มีการป้องกันความเสี่ยง และเครื่องมือที่ใช้ป้องกันความเสี่ยง
- ผลกระทบของความเสี่ยงด้านเครดิตไม่ได้เป็นปัจจัยสำคัญในการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่เป็นผลมาจากความสัมพันธ์ทางเศรษฐกิจนั้น
- อัตราส่วนการป้องกันความเสี่ยงของความสัมพันธ์ของการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวคำนวณจากปริมาณของรายการที่มีการป้องกันความเสี่ยงซึ่งกิจการทำการป้องกันความเสี่ยงจริง และปริมาณของเครื่องมือที่ใช้ป้องกันความเสี่ยงซึ่งกิจการได้ใช้ป้องกันความเสี่ยงจริง

กลุ่มบริษัทบันทึกการป้องกันความเสี่ยงที่เข้าเงื่อนไขของการบัญชีป้องกันความเสี่ยงทุกข้อ ดังนี้

การป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสด

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนของเครื่องมือที่ใช้ป้องกันความเสี่ยงส่วนที่มีประสิทธิภาพเป็นสำรองสำหรับการป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสดผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และรับรู้ส่วนที่ไม่มีประสิทธิภาพเข้าส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที ทั้งนี้ สำรองสำหรับการป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสดจะมีการปรับปรุงให้เท่ากับค่าสัมบูรณ์ของผลกำไรหรือขาดทุนสะสมของเครื่องมือที่ใช้ป้องกันความเสี่ยง หรือค่าสัมบูรณ์ของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมสะสมของรายการที่มีการป้องกันความเสี่ยง แล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า

การรับรู้รายการในภายหลังของสำรองสำหรับการป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสดที่สะสมอยู่ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นขึ้นอยู่กับลักษณะของรายการที่มีการป้องกันความเสี่ยงอ้างอิง กล่าวคือ ในกรณีที่รายการที่มีการป้องกันความเสี่ยงได้รับรู้เป็นรายการที่ไม่ใช่รายการทางการเงินในเวลาต่อมา กิจกรรมจะโอนสำรองที่สะสมอยู่ในส่วนของผู้ถือหุ้นไปเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนเริ่มแรกหรือมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีการป้องกันความเสี่ยงนั้น โดยไม่ถือว่าเป็นการปรับปรุงการจัดประเภทรายการใหม่และไม่ต้องรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด สำหรับการป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสดในกรณีอื่น ๆ กิจกรรมจะโอนสำรองที่สะสมอยู่ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนในรอบระยะเวลาเดียวกันกับที่กระแสเงินสดที่มีการป้องกันความเสี่ยงส่งผลกระทบต่อส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยถือว่าเป็นการปรับปรุงการจัดประเภทรายการใหม่

เมื่อการบัญชีป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสดได้ยุติลง สำรองสำหรับการป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสดที่สะสมไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นยังคงต้องอยู่ในส่วนของผู้ถือหุ้นต่อไป หากกิจการคาดว่ากระแสเงินสดในอนาคตที่มีการป้องกันความเสี่ยงนั้นจะยังคงเกิดขึ้นอยู่ มิฉะนั้น สำรองดังกล่าวจะต้องถูกโอนไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที โดยถือว่าเป็นการปรับปรุงการจัดประเภทรายการใหม่ ทั้งนี้ หลังจากการยุติการบัญชีป้องกันความเสี่ยง กลุ่มบริษัทจะรับรู้สำรองที่ยังคงเหลืออยู่ในส่วนของผู้ถือหุ้น โดยขึ้นอยู่กับลักษณะของรายการอ้างอิงที่กล่าวไปแล้วข้างต้น เมื่อกระแสเงินสดที่มีการป้องกันความเสี่ยงได้เกิดขึ้นจริง

4.21 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่นโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กลุ่มบริษัทใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

- ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง
- ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม
- ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

สัญญาเช่า

การกำหนดอายุสัญญาเช่าที่มีสิทธิการเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า - กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

ในการกำหนดอายุสัญญาเช่า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่ากลุ่มบริษัทมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลหรือไม่ที่จะใช้สิทธิการเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่าโดยคำนึงถึงข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจทางเศรษฐกิจสำหรับกลุ่มบริษัทในการใช้หรือไม่ใช้สิทธิเลือกนั้น

การกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม - กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัทไม่สามารถกำหนดอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า ดังนั้น ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัทในการคิดลดหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มเป็นอัตราดอกเบี้ยที่กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายในการกู้ยืมเงินที่จำเป็นเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ในสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่คล้ายคลึง โดยมีระยะเวลาการกู้ยืมและหลักประกันที่คล้ายคลึง

การจัดประเภทของสัญญาเช่า - กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้า

ในการประมาณค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่คงค้างและสถานะเศรษฐกิจที่คาดการณ์ไว้ของกลุ่มลูกหนี้ที่มีความเสี่ยงด้านเครดิตที่คล้ายคลึงกัน เป็นต้น ทั้งนี้ ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตและการคาดการณ์สถานะเศรษฐกิจของกลุ่มบริษัทอาจไม่ได้บ่งบอกถึงการผิดสัญญาของลูกหนี้ที่เกิดขึ้นจริงในอนาคต

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทฯ แสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมและรับรู้การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมในส่วนของการบริหารขาดทุน การประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ เนื่องจากไม่มีราคาในตลาดที่สามารถใช้เทียบเคียงได้ ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้อธิบายไว้ในหมายเหตุ 13

ที่ดินและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของที่ดินและอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวข้องกับสินทรัพย์นั้น

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่ากลุ่มบริษัทควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่าง ๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราภาระ และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

การประมาณการต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณต้นทุนขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย บริษัทต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินและการปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบและก่อสร้าง ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยจะมีการทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะ ๆ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทจะบันทึกค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เมื่อพบว่าโครงการมีมูลค่ายุติธรรมลดลงอย่างเป็นสาระสำคัญ ฝ่ายบริหารพิจารณาปรับลดมูลค่าของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ อย่างไรก็ตาม การปรับลดมูลค่าดังกล่าวขึ้นอยู่กับดุลยพินิจและการประมาณการของฝ่ายบริหาร

คดีฟ้องร้อง

กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสียหายเกิดขึ้นจึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

6. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างบริษัทกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสามารถสรุปได้ดังนี้

รายชื่อบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท เจ มาร์ท จำกัด (มหาชน)	บริษัทใหญ่
บริษัท ซีเนร่า ซีเนียร์ เวลเนส จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท ซีเนร่า วิมุต เฮลท์ เซอร์วิส จำกัด	การร่วมค้า
บริษัท เจ วสุ เพน แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทร่วม
บริษัท เจ เอ็ม ที เน็ทเวอร์ค เซอร์วิสเชส จำกัด (มหาชน)	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
บริษัท เจมาร์ท โมบาย จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
บริษัท เจ เวนเจอร์ส จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
บริษัท บีเอสเอ็นคัมบราวน จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
บริษัท เจ อีลิท จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
บริษัท เจ ดี กรุป จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
บริษัท เจมาร์ท อินชัวร์รันซ์ โบรกเกอร์ จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
บริษัท บริหารสินทรัพย์ เจ จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
บริษัท เจมาร์ท ประกันภัย จำกัด (มหาชน)	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
บริษัท บริหารสินทรัพย์ เจเค จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2565	2565	2564	นโยบายการกำหนดราคา
รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย				
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)				
รายได้ค่าเช่า	-	732	-	ราคาตลาด
รายได้จากการให้บริการ	-	72	-	อัตราที่ตกลงร่วมกัน
ดอกเบี้ยรับ	-	40	-	ร้อยละ 5.28 - 6.65 ต่อปี
ขายสินทรัพย์	-	39	-	ราคาที่ตกลงร่วมกัน
รายการธุรกิจกับบริษัทใหญ่				
ซื้อสินทรัพย์	-	-	16	อัตราที่ตกลงร่วมกัน
ค่าเช่าพื้นที่	39	39	159	อัตราที่ตกลงร่วมกัน
ค่าใช้จ่ายอื่น	8,974	8,974	6,717	อัตราที่ตกลงร่วมกัน
ดอกเบี้ยจ่าย	5,048	5,048	4,004	ร้อยละ 5.01 ต่อปี
				(2564: ร้อยละ 4.47 - 5.01 ต่อปี)
รายการธุรกิจกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
รายได้ค่าเช่า	35,542	35,542	17,132	ราคาตลาด
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	-	-	13,700	ราคาตลาด
รายได้จากการให้บริการ	3,256	3,256	3,946	อัตราที่ตกลงร่วมกัน
รายได้อื่น	101	101	14	อัตราที่ตกลงร่วมกัน
ซื้อบ้านรอการขาย	43,176	43,176	20,909	อัตราที่ตกลงร่วมกัน
ซื้อสินทรัพย์	1,987	1,987	214	อัตราที่ตกลงร่วมกัน
ซื้อโทเคนดิจิทัล	-	-	196	ราคาตลาด
ค่าใช้จ่ายอื่น	2,800	2,800	1,760	อัตราที่ตกลงร่วมกัน

ในระหว่างปี 2565 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาซื้อบ้านมือสองกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันจำนวนเงิน 43 ล้านบาท (2564: 21 ล้านบาท) โดยมีเงื่อนไขการจ่ายชำระเงินงวดแรก ณ วันที่ทำสัญญา ในอัตราร้อยละ 25 ของราคาซื้อขาย ส่วนที่เหลือจะจ่ายชำระเมื่อบริษัทฯ ขายบ้านมือสองได้ หรือภายในระยะเวลาที่ระบุในสัญญา

ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)		
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ
	2565	2565	2564
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 8)			
บริษัทย่อย	-	37	-
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมกรหรือผู้ถือหุ้นร่วมกัน)	1,128	1,128	7,874
รวม	1,128	1,165	7,874
เงินมัดจำ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน			
บริษัทใหญ่	-	-	39
รวม	-	-	39
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 17)			
บริษัทใหญ่	-	-	3
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมกรหรือผู้ถือหุ้นร่วมกัน)	26,082	26,082	15,782
รวม	26,082	26,082	15,785
เงินมัดจำจากผู้เช่า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน			
บริษัทย่อย	-	526	-
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมกรหรือผู้ถือหุ้นร่วมกัน)	14,066	14,066	13,195
รวม	14,066	14,592	13,195

เงินให้กู้ยืมแก่/เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมระหว่างบริษัทฯและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 และการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

		(หน่วย: พันบาท)			
		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		ยอดคงเหลือ	ในระหว่างปี		ยอดคงเหลือ
		ณ วันที่ 31 ธันวาคม			ณ วันที่ 31 ธันวาคม
เงินให้กู้ยืม	ลักษณะความสัมพันธ์	2564	เพิ่มขึ้น	ลดลง	2565
บริษัท ชีเนร่า ซีเนียร์ เวลเนส จำกัด	บริษัทย่อย	-	6,770	-	6,770
รวม		-	6,770	-	6,770

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันมีกำหนดจ่ายชำระคืนเมื่อทวงถามและมีดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6.65 ต่อปี

(หน่วย: พันบาท)

		งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
เงินกู้ยืม	ลักษณะความสัมพันธ์	ยอดคงเหลือ	ในระหว่างปี		ยอดคงเหลือ
		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ณ วันที่ 31 ธันวาคม
		2564			2565
บริษัท เจ มาร์ท จำกัด (มหาชน)	บริษัทใหญ่	200,000	115,000	(315,000)	-
รวม		200,000	115,000	(315,000)	-

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีกำหนดจ่ายชำระคืนเมื่อทวงถามและมีดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 5.01 ต่อปี

คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2565	2564
ผลประโยชน์ระยะสั้น ⁽¹⁾	14,962	14,962	13,498
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	37	37	36
รวม	14,999	14,999	13,534

⁽¹⁾ รวมผลประโยชน์ระยะสั้นที่จ่ายด้วยโทเคนดิจิทัลเป็นจำนวน 0.14 ล้านบาท (2564: 0.2 ล้านบาท)

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2565	2564
เงินสด	142	142	70
เงินฝากธนาคาร	77,494	75,892	22,237
รวม	77,636	76,034	22,307

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เงินฝากออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.20 - 0.35 ต่อปี (เฉพาะบริษัท: ร้อยละ 0.20 - 0.35 ต่อปี 2564: ร้อยละ 0.05 - 0.25 ต่อปี)

8. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2565	2564
<u>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>			
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ			
ยังไม่ได้ถึงกำหนดชำระ	3	3	18
ค้างชำระ			
ไม่เกิน 3 เดือน	-	-	214
มากกว่า 3 เดือน	-	-	16
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	3	3	248
<u>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน</u>			
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ			
ยังไม่ได้ถึงกำหนดชำระ	105	97	789
ค้างชำระ			
ไม่เกิน 3 เดือน	9,269	9,064	11,672
3 - 6 เดือน	797	443	2,235
6 - 12 เดือน	320	94	1,347
มากกว่า 12 เดือน	1,407	1,407	1,595
รวม	11,898	11,105	17,638
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(1,718)	(1,718)	(1,885)
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	10,180	9,387	15,753
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ	10,183	9,390	16,001
<u>ลูกหนี้อื่น</u>			
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	-	27	7,240
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	49,502	49,502	43,537
รายได้ค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	1,125	1,135	386
รายได้ค้างรับ - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	38,905	38,885	38,615
รวมลูกหนี้อื่น	89,532	89,549	89,778
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	99,715	98,939	105,779

ระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าโดยปกติมีระยะเวลา 5 วัน

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้า มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2565	2564
ยอดคงเหลือต้นปี	1,885	1,885	1,429
สำรองผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(167)	(167)	456
ยอดคงเหลือปลายปี	1,718	1,718	1,885

9. ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

	(หน่วย: พันบาท)		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2565	2564
ที่ดิน	8,090	8,090	17,105
ต้นทุนดอกเบี้ย	1,668	1,668	3,527
อาคารที่ก่อสร้างเสร็จแล้ว	18,313	18,313	38,725
บ้านรอการขาย	46,225	46,225	26,621
รวมต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	74,296	74,296	85,978

10. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

10.1 เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

บริษัท	(หน่วย: พันบาท)							
	ทุนเรียกชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		มูลค่าตามบัญชีตามวิธีส่วนได้เสีย	
	2565	2564	2565 (ร้อยละ)	2564 (ร้อยละ)	2565	2564	2565	2564
บริษัท ชีเนร่า ชีเนียร์								
เวลเนส จำกัด	6,000	-	99.99	-	6,000	-	3,853	-
รวม					6,000	-	3,853	-

บริษัท ซีเนร่า ซีเนียร์ เวลเนส จำกัด

เมื่อวันที่ 7 ธันวาคม 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติการจัดตั้งบริษัท ซีเนร่า ซีเนียร์ เวลเนส จำกัด (SENERA) โดยมีทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท เพื่อประกอบธุรกิจเกี่ยวกับโรงเรียนการบริบาล โดยบริษัทฯ ถือหุ้นใน SENERA ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียน บริษัทฯ ได้จ่ายชำระค่าหุ้นเต็มจำนวนแล้วในเดือนมกราคม 2565 และ SENERA ได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 10 มกราคม 2565

เมื่อวันที่ 23 มีนาคม 2565 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของ SENERA มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของ SENERA จากจำนวน 1 ล้านบาท (100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท) เป็น 6 ล้านบาท (600,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท) โดยการออกจำหน่ายหุ้นสามัญใหม่จำนวน 500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 5 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้ใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวของ SENERA ทั้งจำนวนเป็นเงิน 5 ล้านบาท โดยสัดส่วนการถือหุ้นเป็นร้อยละ 99.99 บริษัทฯ ได้จ่ายชำระค่าหุ้นเต็มจำนวนแล้วในเดือน มีนาคม 2565 และ SENERA ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2565

10.2 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุน

ในระหว่างปี บริษัทฯ รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากการลงทุนในบริษัทย่อยในงบการเงินเฉพาะกิจการดังนี้

บริษัทย่อย	(หน่วย: พันบาท) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
	31 ธันวาคม	
	2565	2564
บริษัท ซีเนร่า ซีเนียร์ เวลเนส จำกัด	(2,147)	-
รวม	(2,147)	-

11. เงินลงทุนในการร่วมค้า

11.1 รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งเป็นเงินลงทุนในกิจการที่บริษัทฯ และบริษัทอื่นควบคุมร่วมกัน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

การร่วมค้า	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	(หน่วย: พันบาท) งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ					
			สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		มูลค่าตามบัญชี ตามวิธีส่วนได้เสีย	
			2565 (ร้อยละ)	2564 (ร้อยละ)	2565	2564	2565	2564
บริษัท ซีเนร่า วิมุต เฮลท์ เซอร์วิส จำกัด	ให้บริการทาง การแพทย์และ ศูนย์ดูแล ผู้สูงอายุที่มี ภาวะพึ่งพิง	ไทย	48.99	-	19,600	-	18,861	-
รวม					19,600	-	18,861	-

บริษัท ซีเนરા วิมุต เฮลท์ เซอร์วิส จำกัด

เมื่อวันที่ 3 มีนาคม 2565 บริษัทฯ ได้เข้าลงนามในบันทึกข้อตกลงความร่วมมือ (MOU) เพื่อจัดตั้งกิจการร่วมทุนระหว่างบริษัทฯ และบริษัท วิมุต เวลเนส เซอร์วิส จำกัด โดยมีวัตถุประสงค์จะร่วมทุนในสถานดูแลผู้สูงอายุ เพื่อประกอบธุรกิจทางการแพทย์

เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติการจัดตั้งบริษัท ซีเนરા วิมุต เฮลท์ เซอร์วิส จำกัด (SENERA-ViMUT) โดยมีทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท เพื่อประกอบธุรกิจเกี่ยวกับให้บริการทางการแพทย์และศูนย์ดูแลผู้สูงอายุที่มีภาวะพึ่งพิง โดยบริษัทฯ ถือหุ้นใน SENERA-ViMUT ในสัดส่วนร้อยละ 48.99 ของทุนจดทะเบียน บริษัทฯ ได้จ่ายชำระค่าหุ้นเต็มจำนวนแล้ว และ SENERA-ViMUT ได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2565

เมื่อวันที่ 8 ตุลาคม 2565 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของ SENERA-ViMUT มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจากจำนวน 1 ล้านบาท (100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท) เป็น 40 ล้านบาท (4,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท) โดยการออกจำหน่ายหุ้นสามัญใหม่จำนวน 3,900,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 39 ล้านบาท โดยบริษัทฯ เข้าซื้อหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 1,911,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 48.99 ของทุนจดทะเบียน รวมเป็นจำนวนเงิน 19 ล้านบาท บริษัทฯ ได้จ่ายชำระค่าหุ้นเต็มจำนวนแล้วในเดือนตุลาคม 2565 และ SENERA-ViMUT ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 19 ตุลาคม 2565

11.2 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากการลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการดังนี้

การร่วมค้า	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2565	2564
บริษัท ซีเนરા วิมุต เฮลท์ เซอร์วิส จำกัด*	(739)	-
รวม	(739)	-

* ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนจากการลงทุนในการร่วมค้าคำนวณจากงบการเงินซึ่งได้จัดทำขึ้นโดยฝ่ายบริหารของกิจการดังกล่าว ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่างบการเงินดังกล่าวไม่มีความแตกต่างอย่างเป็นสาระสำคัญหากงบการเงินดังกล่าวได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี

11.3 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของการร่วมค้าที่มีสาระสำคัญ

สรุปรายการฐานะทางการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท ซีเนרה วิมุต เฮลท์

เซอร์วิส จำกัด

	2565	2564
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	40,022	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	624	-
สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง	988	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(1,443)	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(1,692)	-
สินทรัพย์ - สุทธิ	38,499	-
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	48.99	-
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกิจการในการร่วมค้า	18,861	-

สรุปรายการกำไรขาดทุน

(หน่วย: พันบาท)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

บริษัท ซีเนרה วิมุต เฮลท์

เซอร์วิส จำกัด

	2565	2564
รายได้อื่น	22	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(1,530)	-
ขาดทุน	(1,508)	-

12. เงินลงทุนในบริษัทร่วม

12.1 รายละเอียดของบริษัทร่วม

(หน่วย: พันบาท)

บริษัทร่วม	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ					
			สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		มูลค่าตามบัญชี ตามวิธีส่วนได้เสีย	
			2565 (ร้อยละ)	2564 (ร้อยละ)	2565	2564	2565	2564
บริษัท เจ วสุ เพน แมนเนจเม้นท์จำกัด	ประกอบกิจการ สถานพยาบาล รักษาผู้ป่วย และให้บริการ กายภาพบำบัด	ไทย	25.00	-	10,000	-	9,991	-
รวม					10,000	-	9,991	-

บริษัท เจ วสุ เพน แมนเนจเม้นท์ จำกัด

เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติการจัดตั้งบริษัท เจ วสุ เพน แมนเนจเม้นท์ จำกัด (JVASU) โดยมีทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท เพื่อประกอบกิจการสถานพยาบาลรักษาผู้ป่วยและให้บริการกายภาพบำบัด โดยบริษัทฯ ถือหุ้นใน JVASU ในสัดส่วนร้อยละ 24.99 ของทุนจดทะเบียน บริษัทฯ ได้จ่ายชำระค่าหุ้นเต็มจำนวนแล้วในเดือนมิถุนายน 2565 และ JVASU ได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2565

เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2565 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของ JVASU มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจากจำนวน 1 ล้านบาท (100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท) เป็น 40 ล้านบาท (4,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท) โดยการออกจำหน่ายหุ้นสามัญใหม่จำนวน 3,900,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 39 ล้านบาท โดยบริษัทฯ เข้าซื้อหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 975,002 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 25.00 ของทุนจดทะเบียน รวมเป็นจำนวนเงิน 9.75 ล้านบาท บริษัทฯ ได้จ่ายชำระค่าหุ้นเต็มจำนวนแล้วในเดือนธันวาคม 2565 และ JVASU ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2565

12.2 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากการลงทุนในบริษัทร่วมในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการดังนี้

บริษัทร่วม	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวมและงบการเงิน	
	เฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2565	2564
บริษัท เจ วสุ เพน แมเนจเม้นท์ จำกัด*	(9)	-
รวม	(9)	-

* ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนจากการลงทุนในบริษัทร่วมคำนวณจากงบการเงินซึ่งได้จัดทำขึ้นโดยฝ่ายบริหารของกิจการดังกล่าว ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่างบการเงินดังกล่าวไม่มีความแตกต่างอย่างเป็นสาระสำคัญหากงบการเงินดังกล่าวได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี

12.3 ข้อมูลทางการเงินของบริษัทร่วมที่มีสาระสำคัญ

สรุปรายการฐานะทางการเงิน

	(หน่วย: พันบาท)	
	บริษัท เจ วสุ เพน	
	แมเนจเม้นท์ จำกัด	
	2565	2564
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	24,234	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1,150	-
อาคารและอุปกรณ์	14,737	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	50	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(35)	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(174)	-
สินทรัพย์ - สุทธิ	39,962	-
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	25	-
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกิจการในการร่วมค้า	9,991	-

สรุปรายการกำไรขาดทุน

(หน่วย: พันบาท)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

บริษัท เจ วสุ เพน

แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ขาดทุน

2565

2564

(40)

-

(40)

-

13. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

	ที่ดิน อาคารและ		ที่ดิน พื้นที่ในอาคาร		ส่วนปรับปรุงอาคารและ		สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง		รวม	
	ส่วนปรับปรุงอาคาร		ส่วนปรับปรุงอาคารและ		สินทรัพย์สิทธิการใช้ให้เช่า		สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง		รวม	
	2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	517,249	521,475	2,806,481	1,987,469	137,967	395,459	3,461,697	2,904,403		
ลงทุนระหว่างปี	5,709	470	56,536	74,443	487,287	375,389	549,532	450,302		
เพิ่มขึ้นจากการเปลี่ยนแปลง										
สัญญาเช่า	-	-	119,047	65,428	-	-	119,047	65,428		
ตัดจำหน่ายจากการยกเลิกสัญญาเช่า	-	-	-	(35)	-	-	-	(35)		
โอนเข้า (ออก)	-	-	-	633,882	-	(633,882)	-	-		
ผลต่างจากการลดค่า	-	-	-	(23,991)	-	-	-	(23,991)		
รายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่า										
ดำเนินงานค้างรับ	1,668	(1,330)	9,706	(12,819)	-	-	11,374	(14,149)		
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า	-	-	(1,348)	8,421	-	-	(1,348)	8,421		
ผลกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการปรับ										
มูลค่าเป็นมูลค่ายุติธรรม	77,217	(3,366)	(22,756)	73,683	71,109	1,001	125,570	71,318		
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	601,843	517,249	2,967,666	2,806,481	696,363	137,967	4,265,872	3,461,697		

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ ได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 6.4 ล้านบาท (2564: 6.9 ล้านบาท) โดยคำนวณจากอัตราตั้งขึ้นเป็นทุนในอัตราร้อยละ 5.07 (2564: ร้อยละ 3.28)

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯเป็นศูนย์การค้าและพื้นที่ในอาคารให้เช่า บริษัทฯแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564
มูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ	3,165,897	2,625,462
บวก: สิ้นทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง	194,465	15,286
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่รับรู้	898,191	834,033
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า	22,656	24,004
เงินมัดจำจ่ายจากสัญญาเช่าพื้นที่	-	13,614
หัก: ผลต่างจากการลดค่าเช่า	-	(23,991)
รายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานค้างรับ	(15,337)	(26,711)
มูลค่ายุติธรรมเพื่อวัตถุประสงค์ในการรายงานทางการเงิน	4,265,872	3,461,697

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	2565	2564	ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรม เมื่ออัตราตามข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	8.80 - 10.80	8.70 - 10.60	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราค่าเช่าต่อตารางเมตรต่อเดือน (บาท)	54 - 9,370	67 - 9,493	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	40 - 100	25 - 100	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น

ในระหว่างปี 2565 บริษัทฯมีรายได้ค่าเช่าที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเป็นจำนวนเงิน 419 ล้านบาท (2564: 322 ล้านบาท) และมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรงที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งก่อให้เกิดรายได้เป็นจำนวนเงิน 117 ล้านบาท (2564: 81 ล้านบาท)

บริษัทฯได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 1,985 ล้านบาท (2564: 1,859 ล้านบาท) จำหน่ายเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะยาวตามที่กล่าวในหมายเหตุ 16 และ 18

14. ที่ดินและอุปกรณ์

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีที่ดินและอุปกรณ์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม					
	เครื่องตกแต่ง		ยานพาหนะ	สินทรัพย์		รวม
	ที่ดิน	ติดตั้ง และอุปกรณ์		สินทรัพย์สิทธิ การใช้	ระหว่าง ก่อสร้าง	
ราคาทุน						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	3,000	98,901	1,014	6,239	-	109,154
ซื้อเพิ่ม	-	13,580	-	161	1,567	15,308
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(3,943)	-	-	-	(3,943)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	3,000	108,538	1,014	6,400	1,567	120,519
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	-	76,879	944	498	-	78,321
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	8,456	70	1,274	-	9,800
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่ จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(3,527)	-	-	-	(3,527)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	-	81,808	1,014	1,772	-	84,594
มูลค่าสุทธิตามบัญชี						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	3,000	26,730	-	4,628	1,567	35,925
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี						
2565 (จำนวน 7 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนขายและบริการ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร)						9,800

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	เครื่องตกแต่ง		สินทรัพย์สิทธิ		รวม
	ที่ดิน	ติดตั้ง และอุปกรณ์	ยานพาหนะ	การใช้	
ราคาทุน					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	3,000	93,801	2,663	1,654	101,118
ซื้อเพิ่ม	-	6,106	-	6,298	12,404
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(1,006)	(1,649)	(1,713)	(4,368)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	3,000	98,901	1,014	6,239	109,154
ซื้อเพิ่ม	-	6,418	-	161	6,579
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(3,943)	-	-	(3,943)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	3,000	101,376	1,014	6,400	111,790
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	-	65,930	2,272	1,136	69,338
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	11,782	320	850	12,952
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย/ ตัดจำหน่าย	-	(833)	(1,648)	(1,488)	(3,969)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	-	76,879	944	498	78,321
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	7,720	70	1,274	9,064
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย/ ตัดจำหน่าย	-	(3,527)	-	-	(3,527)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	-	81,072	1,014	1,772	83,858
มูลค่าสุทธิตามบัญชี					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	3,000	22,022	70	5,741	30,833
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	3,000	20,304	-	4,628	27,932
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี					
2564 (จำนวน 10 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนขายและบริการ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร)					12,952
2565 (จำนวน 7 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนขายและบริการ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร)					9,064

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีเครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเงินประมาณ 66 ล้านบาท (2564: 39 ล้านบาท)

บริษัทฯ ได้นำที่ดินมูลค่าตามบัญชีจำนวน 3 ล้านบาท ไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาวตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 18

15. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

มูลค่าสุทธิตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 แสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
	งบการเงินรวม
	และงบการเงิน
	เฉพาะกิจการ
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565:	
ราคาทุน	10,517
หัก: ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(7,828)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	2,689
	งบการเงิน
	เฉพาะกิจการ
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564:	
ราคาทุน	8,123
หัก: ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(6,792)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	1,331

การกระทบยอดมูลค่าสุทธิตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนสำหรับปี 2565 และ 2564 แสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงิน
	และงบการเงิน	งบการเงิน
	เฉพาะกิจการ	เฉพาะกิจการ
	2565	2564
มูลค่าสุทธิตามบัญชีต้นปี	1,331	2,404
ซื้อเพิ่ม	2,394	261
ค่าตัดจำหน่าย	(1,036)	(1,334)
มูลค่าสุทธิตามบัญชีปลายปี	2,689	1,331

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีคอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดจำหน่ายหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเงินประมาณ 6 ล้านบาท (2564: 2 ล้านบาท)

16. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ
	2565	2564	2565	2565	2564
<u>เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน</u>					
เงินเบิกเกินบัญชี	MOR	MOR	-	-	4,416
ตั๋วสัญญาใช้เงิน	5.95	4.25 - 5.59	50,000	50,000	120,000
รวม			50,000	50,000	124,416

วงเงินเบิกเกินบัญชีจากธนาคารของบริษัทฯ จำกัด โดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีวงเงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและวงเงินสินเชื่ออื่น ๆ ที่ยังไม่ได้ใช้จำนวน 20 ล้านบาท (2564: 16 ล้านบาท)

17. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2565	2564
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	324	324	248
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	26,082	26,082	15,782
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	15,260	15,130	31,399
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง	23,693	23,671	13,462
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	-	-	3
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	6,789	6,695	6,053
รวม	72,148	71,902	66,947

18. เงินกู้ยืมระยะยาว

(หน่วย: พันบาท)

เงินกู้	อัตราดอกเบี้ยต่อปี	การชำระคืน	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			2565	2565	2564
1	MLR ลบร้อยละ 1	ชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยเป็นงวดรายเดือน เดือนละ 2.85 ล้านบาท เริ่มตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2559 ถึงเดือนกรกฎาคม 2568	85,976	85,976	120,176
2	MLR ลบอัตราคงที่	ชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยเป็นงวดรายเดือน เดือนละ 4.83 ล้านบาท เริ่มตั้งแต่เดือนมกราคม 2561 ถึงเดือนกรกฎาคม 2569	201,464	201,464	250,721
3	MLR ลบร้อยละ 2.35	ชำระคืนเงินต้นเป็นงวดรายเดือน เดือนละ 280,000 บาท และชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน เริ่มตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2563 ถึงเดือนพฤษภาคม 2566	1,320	1,320	4,680
4	THOR บวกร้อยละ 2.179 (ใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว THBFX 1 เดือน บวกร้อยละ 2.36 จนถึงวันที่ 30 สิงหาคม 2565)	ชำระดอกเบี้ยเป็นงวดรายเดือนรวม 84 งวด และชำระคืนเงินต้นเป็นงวดรายเดือน โดยเริ่มชำระเงินต้นงวดแรกในวันทำการสุดท้ายของเดือนที่ 13 นับจากวันเบิกเงินกู้งวดแรก (มกราคม 2564) เริ่มตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2565 ถึงเดือนมกราคม 2571	80,100	80,100	90,000
5	THOR บวกร้อยละ 2.402	ชำระดอกเบี้ยเป็นงวดรายเดือนรวม 84 งวด โดยเริ่มชำระเงินต้นวันแรกในวันทำการวันสุดท้ายของเดือนที่ 13 นับจากวันเบิกเงินกู้งวดแรก (มีนาคม 2565) เริ่มตั้งแต่เดือนเมษายน 2566 ถึงเดือนมีนาคม 2572	120,000	120,000	-
6	MLR ลบร้อยละ 0.50	ชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเป็นงวดรายเดือนรวม 84 งวด โดยเริ่มชำระงวดแรกภายในวันที่ 15 ของเดือนถัดจากเดือนที่มีการเบิกใช้เงินกู้งวดแรก (ตุลาคม 2565) เริ่มตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2565 ถึงเดือนตุลาคม 2572	196,030	196,030	-
รวม			684,890	684,890	465,577
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			(126,599)	(126,599)	(100,133)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			558,291	558,291	365,444

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2565	2564
ยอดคงเหลือต้นปี	465,577	465,577	484,079
บวก: กู้เพิ่ม	320,000	320,000	90,000
หัก: ชำระคืนเงินกู้	(100,687)	(100,687)	(108,502)
ยอดคงเหลือปลายปี	684,890	684,890	465,577

เงินกู้ยืมระยะยาวค้ำประกันโดยที่ดิน อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และบริษัท เจมาร์ท จำกัด (มหาชน) (บริษัทใหญ่)

ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืม บริษัทฯ ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น และการดำรงสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท เจมาร์ท จำกัด (มหาชน) (บริษัทใหญ่) ในบริษัทฯ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 51 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด เป็นต้น

19. สัญญาเช่า

19.1 กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัททำสัญญาเช่าสินทรัพย์เพื่อใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทโดยมีอายุสัญญาระหว่าง 1 - 32 ปี

ก) หนี้สินตามสัญญาเช่า

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2565	2564
จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	1,768,619	1,768,619	1,489,942
หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	(867,331)	(867,331)	(651,899)
รวม	901,288	901,288	838,043
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(99,648)	(99,648)	(91,508)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	801,640	801,640	746,535

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีรายละเอียด ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2565	2564
ยอดคงเหลือต้นปี	838,043	838,043	799,259
เพิ่มขึ้นจากสัญญาเช่าระหว่างปี	207,950	207,950	185,901
เพิ่มขึ้นจากการตัดจำหน่ายดอกเบี้ยในระหว่างปี	44,732	44,732	37,211
เงินจ่ายชำระ	(189,437)	(189,437)	(160,302)
ลดลงจากการยกเลิกสัญญา	-	-	(35)
ผลต่างจากการลดค่าเช่า	-	-	(23,991)
ยอดคงเหลือปลายปี	901,288	901,288	838,043

เมื่อวันที่ 20 กันยายน 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินเปล่าบางส่วนกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง เพื่อใช้เป็นสถานที่ประกอบธุรกิจตามวัตถุประสงค์ของบริษัทฯ สัญญาเช่าช่วงมีระยะเวลาประมาณ 25 ปี นับตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญา (วันที่ 3 ตุลาคม 2565) ถึงวันที่ 14 มีนาคม 2591 โดยบริษัทฯ ต้องจ่ายค่าเช่ารายเดือนตลอดอายุสัญญาเป็นจำนวนเงินประมาณ 50 ล้านบาท บริษัทฯ จดทะเบียนสิทธิการเช่าแล้วในวันที่ 2 ธันวาคม 2565

เมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินกับผู้ให้เช่ากลุ่มหนึ่ง เพื่อใช้เป็นสถานที่ประกอบธุรกิจตามวัตถุประสงค์ของบริษัทฯ สัญญาเช่ามีระยะเวลาประมาณ 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 5 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 4 กรกฎาคม 2597 โดยบริษัทฯ ต้องจ่ายค่าเช่ารายเดือนตลอดอายุสัญญาเป็นจำนวนเงินประมาณ 240 ล้านบาท บริษัทฯ จดทะเบียนสิทธิการเช่าแล้วในวันที่ 6 มกราคม 2566

การวิเคราะห์การครบกำหนดของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าเปิดเผยข้อมูลอยู่ในหมายเหตุ 36.2 ภายใต้อำนาจความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ข) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน

	(หน่วย: พันบาท)		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2565	2564
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	1,274	1,274	850
ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า	34,204	34,204	24,142
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าระยะสั้น	39	39	157

ค) อื่น ๆ

กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 189 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 189 ล้านบาท 2564: 160 ล้านบาท) ซึ่งรวมถึงกระแสเงินสดจ่ายของสัญญาเช่าระยะสั้น และสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ทั้งนี้ กระแสเงินสดจ่ายในอนาคตเกี่ยวกับสัญญาเช่าซึ่งยังไม่เริ่มมีผลได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุ 34.2

นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทได้ถือปฏิบัติตามข้อผ่อนปรนเกี่ยวกับการยินยอมลดค่าเช่าที่เกี่ยวข้องกับสถานการณ์ COVID-19 ซึ่งทำให้กิจการไม่จำเป็นต้องประเมินว่าการยินยอมลดค่าเช่าเป็นการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าหรือไม่ โดยถือปฏิบัติตามการยินยอมลดค่าเช่าทั้งหมดที่เป็นไปตามเงื่อนไขทุกข้ออันได้แก่ การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าทำให้สิ่งตอบแทนสำหรับสัญญาเช่าหลังปรับปรุงมีจำนวนเกือบเท่าเดิมหรือน้อยกว่าสิ่งตอบแทนสำหรับสัญญาเช่าก่อนการเปลี่ยนแปลงนั้น การลดลงใด ๆ ของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่ากระทบเพียงการจ่ายชำระซึ่งเดิมครบกำหนดในหรือก่อนวันที่ 30 มิถุนายน 2565 เท่านั้น และไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญเกี่ยวกับเงื่อนไขและข้อกำหนดอื่นของสัญญาเช่า โดยได้รับรู้ผลกระทบจากการปฏิบัติตามข้อผ่อนปรนดังกล่าวในงบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 เป็นจำนวน 24 ล้านบาท (2565: ไม่มี) ซึ่งเกิดจากการเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่เกิดขึ้นจากการยินยอมลดค่าเช่า

19.2 กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

กลุ่มบริษัทเข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งประกอบด้วยที่ดิน พื้นที่ในอาคาร (ตามที่เปิดเผยในหมายเหตุ 13) โดยมีอายุสัญญาระหว่าง 1 - 30 ปี

กลุ่มบริษัทมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากการให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่ยกเลิกไม่ได้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2565	2564
ภายใน 1 ปี	228,741	228,741	228,070
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	176,589	176,589	164,317
มากกว่า 5 ปี	66,923	66,923	69,663
รวม	472,253	472,253	462,050

ในระหว่างปี 2565 บริษัทฯมีรายได้จากการให้เช่าช่วงเป็นจำนวนเงิน 382 ล้านบาท (2564: 224 ล้านบาท)

20. หุ้นกู้

ยอดคงเหลือของหุ้นกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังต่อไปนี้

						(หน่วย: พันบาท)	
หุ้นกู้	อายุหุ้นกู้	วันที่ออกหุ้นกู้	วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	จำนวนหน่วย (พันหน่วย)	งบการเงินรวม และงบการเงิน เฉพาะกิจการ	งบการเงิน เฉพาะกิจการ
						2565	2564
1	2 ปี	18 กันยายน 2563	18 กันยายน 2565	6.80	97.7	-	97,700
2	1.7 ปี	29 ตุลาคม 2563	29 กรกฎาคม 2565	6.50	100	-	100,000
รวม หุ้นกู้ - ราคาตามมูลค่า						-	197,700
หัก: ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย						-	(1,118)
หุ้นกู้ - สุทธิ						-	196,582
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						-	(196,582)
หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						-	-

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหุ้นกู้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีรายละเอียดดังนี้

			(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2565	2565	2564
ยอดคงเหลือต้นปี	197,700	197,700	197,700	197,700
หัก: ไถ่ถอนหุ้นกู้	(197,700)	(197,700)	-	-
ยอดคงเหลือปลายปี	-	-	-	197,700

หุ้นกู้ดังกล่าวข้างต้นเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือประเภทไม่ด้อยสิทธิ ซึ่งมีหลักประกันและไม่มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ โดยมีกำหนดจ่ายชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือนตลอดอายุหุ้นกู้ และมีข้อกำหนดที่สำคัญบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เป็นต้น โดยหุ้นกู้ที่มีหลักประกันจำนำโดยหุ้นของบริษัท เจมาร์ท จำกัด (มหาชน) (บริษัทใหญ่) จำนวน 10,100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเป็นหลักประกันในการชำระหนี้และความรับผิดชอบในบรรดาภาระและ/หรือหนี้สิน

21. สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

จำนวนเงินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงานแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2565	2564
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานต้นปี	454	454	431
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน:			
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	84	84	121
ต้นทุนดอกเบี้ย	9	9	9
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:			
(กำไร) ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย			
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติด้านประชากรศาสตร์	524	524	-
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติทางการเงิน	(174)	(174)	-
ส่วนที่เกิดจากการปรับปรุงจากประสบการณ์	333	333	-
ผลประโยชน์ที่จ่ายในระหว่างปี	-	-	(107)
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานปลายปี	1,230	1,230	454

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 บริษัทฯ ไม่มีจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานภายใน 1 ปีข้างหน้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ระยะเวลาเฉลี่ยล่วงหน้าในการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานของบริษัทฯ ประมาณ 17 ปี (2564: 16 ปี)

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ร้อยละต่อปี)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2565	2564
อัตราคิดลด	3.77	3.77	1.71
อัตราการขึ้นเงินเดือน	8.55	8.55	8.42
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	0 - 100	0 - 100	0 - 78

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2565			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น 0.5%	ลดลง 0.5%	เพิ่มขึ้น 0.5%	ลดลง 0.5%
อัตราคิดลด	(72)	78	(72)	78
อัตราการขึ้นเงินเดือน	72	(68)	72	(68)
อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน	(88)	96	(88)	96

(หน่วย: พันบาท)

	2564	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น 0.5%	ลดลง 0.5%
อัตราคิดลด	(28)	30
อัตราการขึ้นเงินเดือน	30	(28)
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	(38)	42

22. ทุนเรือนหุ้น

เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2565 ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทครั้งที่ 1 ("J-W1") ได้ใช้สิทธิในการซื้อหุ้นสามัญจำนวนรวม 7,647,856 หน่วย ซึ่งมีสิทธิซื้อหุ้นสามัญใหม่ได้ 7,647,856 หุ้น ในราคาใช้สิทธิหุ้นละ 2 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 15,295,712 บาท บริษัทฯ ได้รับเงินจากการใช้สิทธิในการซื้อหุ้นสามัญดังกล่าวแล้วทั้งจำนวนในเดือนมีนาคม 2565 ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 5 เมษายน 2565 และหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวเริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 11 เมษายน 2565

เมื่อวันที่ 8 เมษายน 2565 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติในเรื่องดังต่อไปนี้

- (1) อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 994,160,212 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 1,244,160,212 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 250,000,000 บาท (หุ้นสามัญ 250,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท) และอนุมัติการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ ข้อ 4. เรื่องทุนจดทะเบียน เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ซึ่งบริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 20 เมษายน 2565

- (2) อนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทครั้งที่ 2 (“J-W2”) อายุ 2 ปี จำนวนไม่เกิน 30,000,000 หน่วย เพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นที่ใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทในอัตราส่วน 6.33334 หุ้นที่ได้รับการจัดสรรต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยไม่คิดมูลค่าใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น ในราคาการใช้สิทธิเท่ากับ 6.25 บาท
- (3) อนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทครั้งที่ 3 (“J-W3”) อายุ 4 ปี จำนวนไม่เกิน 30,000,000 หน่วย เพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นที่ใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทในอัตราส่วน 6.33334 หุ้นที่ได้รับการจัดสรรต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยไม่คิดมูลค่าใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น ในราคาการใช้สิทธิเท่ากับ 9.00 บาท
- (4) การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทจำนวนไม่เกิน 250,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยมีรายละเอียดดังนี้
- การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 190,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Rights Offering) ในอัตราส่วน 4.93009 หุ้นสามัญเดิมต่อ 1 หุ้นสามัญเพิ่มทุน
 - จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 60,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่รองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 2 (“J-W2”) และ ครั้งที่ 3 (“J-W3”) ที่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทที่จองซื้อและได้รับจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Rights Offering) ในอัตราส่วนหุ้นสามัญเพิ่มทุนซึ่งผู้ลงทุนดังกล่าวได้จองซื้อและได้รับการจัดสรร 6.33334 หุ้นสามัญต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ

ในเดือนพฤษภาคม 2565 ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทได้ใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 189,990,955 หุ้น ในราคาซื้อหุ้นละ 4.25 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 807,461,559 บาท บริษัทได้รับเงินค่าหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวทั้งจำนวนในเดือนพฤษภาคม 2565 ทั้งนี้ บริษัทได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วจาก 936,716,323 บาทเป็น 1,126,707,278 บาทกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2565 หุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวเริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 2 มิถุนายน 2565

ในเดือนมิถุนายน 2565 ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทครั้งที่ 1 (“J-W1”) ได้ใช้สิทธิในการซื้อหุ้นสามัญจำนวนรวม 13,345,690 หน่วย ซึ่งมีสิทธิซื้อหุ้นสามัญใหม่ได้ 13,679,796 หุ้น ในราคาใช้สิทธิหุ้นละ 1.95114 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 26,691,197 บาท บริษัทได้รับเงินจากการใช้สิทธิในการซื้อหุ้นสามัญดังกล่าวแล้วทั้งจำนวนในเดือนมิถุนายน 2565 ทั้งนี้ บริษัทได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 21 มิถุนายน 2565 และหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวเริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2565

รายการกระหนบยอดจำนวนหุ้นสามัญ

(หน่วย: หุ้น)

	งบการเงินรวม	
	และงบการเงิน	งบการเงิน
	เฉพาะกิจการ	เฉพาะกิจการ
	2565	2564
<u>หุ้นสามัญจดทะเบียน</u>		
จำนวนหุ้นสามัญ ณ วันต้นปี	994,160,212	994,160,212
เพิ่มทุนจดทะเบียนในระหว่างปี	250,000,000	-
จำนวนหุ้นสามัญ ณ วันปลายปี	1,244,160,212	994,160,212
<u>หุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้ว</u>		
จำนวนหุ้นสามัญ ณ วันต้นปี	929,068,467	793,807,290
เพิ่มทุนระหว่างปี	189,990,955	-
เพิ่มขึ้นจากการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ	21,327,652	135,261,177
จำนวนหุ้นสามัญ ณ วันปลายปี	1,140,387,074	929,068,467

23. ใบสำคัญแสดงสิทธิ

23.1 ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทครั้งที่ 1

ในเดือนมิถุนายน 2562 บริษัทฯออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทครั้งที่ 1 ("J-W1") ชนิดระบุชื่อผู้ถือและโอนเปลี่ยนมือได้ เพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม โดยไม่คิดมูลค่า จำนวน 156,480,124 หน่วย ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย สามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น ในราคาหุ้นละ 2 บาท โดยมีอายุ 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 12 มิถุนายน 2562 ถึงวันที่ 11 มิถุนายน 2565 โดยเริ่มใช้สิทธิครั้งแรกในวันที่ 30 กันยายน 2562 และสามารถใช้สิทธิได้ในวันทำการสุดท้ายของทุก ๆ ไตรมาส

ต่อมาเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2565 บริษัทฯปรับราคาและอัตราการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯเป็นใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย สามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1.02504 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1.95114 บาท วันที่มีผลบังคับใช้คือวันที่ 25 เมษายน 2565

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทครั้งที่ 1 ("J-W1") ได้ครบกำหนดใช้สิทธิครั้งสุดท้ายในวันที่ 10 มิถุนายน 2565

รายการกระทบบยอดจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิ J-W1

(หน่วย: หน่วย)

	งบการเงินรวม	
	และงบการเงิน	งบการเงิน
	เฉพาะกิจการ	เฉพาะกิจการ
	2565	2564
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิ ณ วันต้นปี	21,218,947	156,480,124
ใช้สิทธิระหว่างปี (หมายเหตุ 22)	(20,993,546)	(135,261,177)
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่หมดอายุไประหว่างปี	(225,401)	-
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิ ณ วันปลายปี	-	21,218,947

23.2 ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทครั้งที่ 2

ในเดือนมิถุนายน 2565 บริษัทฯออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทครั้งที่ 2 (“J-W2”) ชนิดระบุชื่อผู้ถือและโอนเปลี่ยนมือได้ เพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม โดยไม่คิดมูลค่า จำนวน 29,998,220 หน่วย ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย สามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น ในราคาหุ้นละ 6:25 บาท โดยมีอายุ 2 ปี ตั้งแต่วันที่ 8 มิถุนายน 2565 ถึงวันที่ 7 มิถุนายน 2567 โดยเริ่มใช้สิทธิครั้งแรกในวันที่ 30 กันยายน 2565 และสามารถใช้สิทธิได้ในวันทำการสุดท้ายของทุก ๆ ไตรมาส

รายการกระทบบยอดจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิ J-W2

(หน่วย: หน่วย)

	งบการเงินรวม	
	และงบการเงิน	งบการเงิน
	เฉพาะกิจการ	เฉพาะกิจการ
	2565	2564
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิ ณ วันต้นปี	-	-
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกในระหว่างปี	29,998,220	-
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิ ณ วันปลายปี	29,998,220	-

23.3 ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทครั้งที่ 3

ในเดือนมิถุนายน 2565 บริษัทฯออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทครั้งที่ 3 (“J-W3”) ชนิดระบุชื่อผู้ถือและโอนเปลี่ยนมือได้ เพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม โดยไม่คิดมูลค่า จำนวน 29,998,220 หน่วย ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย สามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น ในราคาหุ้นละ 9 บาท โดยมีอายุ 4 ปี ตั้งแต่วันที่ 8 มิถุนายน 2565 ถึงวันที่ 5 มิถุนายน 2569 โดยเริ่มใช้สิทธิครั้งแรกในวันที่ 30 กันยายน 2565 และสามารถใช้สิทธิได้ในวันทำการสุดท้ายของทุก ๆ ไตรมาส

รายการกระทบบยอดจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิ J-W3

	(หน่วย: หน่วย)	
	งบการเงินรวม	
	และงบการเงิน	งบการเงิน
	เฉพาะกิจการ	เฉพาะกิจการ
	2565	2564
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิ ณ วันต้นปี	-	-
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกในระหว่างปี	29,998,220	-
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิ ณ วันปลายปี	29,998,220	-

24. สรรองตามกฎหมาย

ภายใต้บทบัญญัติของมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทฯต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สรรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้

25. รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า/ต้นทุนขาย

25.1 การจำแนกรายได้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2565	2564
ประเภทของรายได้			
รายได้ขายอาหารและเครื่องดื่ม	-	-	270
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน	29,900	29,900	-
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	40,705	40,705	38,303
รายได้ส่งเสริมการขาย	20,606	20,606	16,158
รายได้จากการให้บริการ	84,696	84,768	57,138
รายได้ค่าธรรมเนียมการศึกษาและบริการ	1,070	-	-
รวมรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า	176,977	175,979	111,869
ช่วงเวลาในการรับรู้รายได้			
รับรู้รายได้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง	70,605	70,605	40,669
รับรู้รายได้ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง	106,372	105,374	71,200
รวมรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า	176,977	175,979	111,869

การกระทบยอดระหว่างรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้ากับข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุ 31 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
	2565	2564
รายได้จากลูกค้าภายนอก	522,190	383,590
รายได้ระหว่างส่วนงาน	804	-
รวมรายได้	522,994	383,590
ตัดรายการระหว่างกัน	(804)	-
รายได้ค่าเช่า	(345,213)	(271,721)
รวมรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า	176,977	111,869

25.2 รายได้ที่ได้รับรู้ที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือตามสัญญา

ในระหว่างปี 2565 บริษัทฯมีรายได้ที่ได้รับรู้ที่เคยรวมอยู่ในยอดคงมาของเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำนวน 0.2 ล้านบาท (2564: 0.2 ล้านบาท)

25.3 ต้นทุนขาย

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2565	2564
ต้นทุนขาย			
ต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม	-	-	348
ต้นทุนจากการขายบ้านพร้อมที่ดิน	25,265	25,265	-
ต้นทุนจากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	32,447	32,447	26,291
ต้นทุนการให้บริการ	97,971	97,329	59,011
รวมต้นทุนขาย	155,683	155,041	85,650

26. รายได้ทางการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2565	2564
รายได้ดอกเบี้ยจากตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วย			
ราคาทุนตัดจำหน่าย	299	339	7
รายได้ดอกเบี้ยจากการตัดจำหน่ายเงินมัดจำจ่าย	976	976	1,274
รวม	1,275	1,315	1,281

27. ต้นทุนทางการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2565	2564
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของเงินกู้ยืม	35,836	35,836	40,108
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่า	34,204	34,204	24,142
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากการตัดจำหน่ายเงินมัดจำรับ	1,421	1,421	1,816
รวม	71,461	71,461	66,066

28. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2565	2564
ค่าเช่าจ่าย	184,549	184,539	160,459
ค่าสาธารณูปโภค	96,696	96,696	58,879
เงินเดือนและค่าแรงและผลประโยชน์อื่น ของพนักงาน	64,235	63,492	52,401
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	10,836	10,100	14,286
ค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขายและค่าโฆษณา	28,483	27,963	13,894
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	2,445	2,445	1,296
ค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าสินทรัพย์	19,229	19,229	-

29. ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2565	2564
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:			
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	-	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:			
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่าง			
ชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่าง			
ชั่วคราว	59,536	59,536	36,484
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน	59,536	59,536	36,484

จำนวนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2565	2564
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับ			
ผลขาดทุนจากการประมาณการตาม			
หลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	(137)	(137)	-
ขาดทุนจากการป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสด	(2,358)	(2,358)	-
	(2,495)	(2,495)	-

รายการกระทบยอดระหว่างกำไรทางบัญชีกับค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2565	2564
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	261,872	261,872	197,924
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	20%	20%	20%
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณอัตราภาษี	52,374	52,374	39,585
การปรับลดมูลค่าสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	16,570	16,570	9,720
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:			
การเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	150	579	-
ค่าใช้จ่ายต้องห้าม	32,573	32,573	27,011
ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น	(7,653)	(7,653)	(8,337)
ค่าเช่าจ่าย	(34,928)	(34,928)	(31,553)
อื่น ๆ	450	21	58
รวม	(9,408)	(9,408)	(12,821)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน	59,536	59,536	36,484

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2565	2564
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			
ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	544	544	577
ค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์	3,846	3,846	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	246	246	91
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	105,856	105,856	99,243
ขาดทุนจากการป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสด	2,358	2,358	-
รวม	112,850	112,850	99,911
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			
การวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม	182,575	182,575	110,312
การรับรู้รายได้รับตามสัญญาเช่าระยะยาว	3,067	3,067	5,343
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	-	-	7
รวม	185,642	185,642	115,662
สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	(72,792)	(72,792)	(15,751)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้จำนวน 6 ล้านบาท (2564: ไม่มี) ที่กลุ่มบริษัทไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเนื่องจากกลุ่มบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่ากลุ่มบริษัทอาจไม่มีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะนำผลแตกต่างชั่วคราวและผลขาดทุนทางภาษีมาใช้ประโยชน์ได้

ผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้มีจำนวน 6 ล้านบาท ซึ่งจะทยอยสิ้นสุดระยะเวลาการให้ประโยชน์ภายในปี 2570

30. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี โดยได้ปรับจำนวนหุ้นตามสัดส่วนที่เปลี่ยนไปของจำนวนหุ้นสามัญที่เกิดจากการเพิ่มทุน โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯตามสัดส่วนการถือหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Rights Offering) ในเดือน พฤษภาคม 2565 (ตามที่กล่าวในหมายเหตุ 22) และได้ปรับปรุงจำนวนหุ้นสามัญที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นของปีก่อนที่นำมาเปรียบเทียบโดยถือเสมือนว่าการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้เกิดขึ้นตั้งแต่วันที่เริ่มต้นของงวดแรกที่เสนอรายงาน

กำไรต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยหารกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยผลรวมของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปีกับจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่บริษัทฯอาจต้องออกเพื่อแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้นให้เป็นหุ้นสามัญ โดยสมมติว่าได้มีการแปลงเป็นหุ้นสามัญ ณ วันต้นปีหรือ ณ วันออกหุ้นสามัญเทียบเท่า

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานและกำไรต่อหุ้นปรับลดแสดงการคำนวณได้ดังนี้

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565			
	กำไรสำหรับปี	จำนวนหุ้นสามัญ ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	กำไรต่อหุ้น
	(พันบาท)	(พันหุ้น)	(บาท)
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน			
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	202,336	1,063,653	0.1902
ผลกระทบของหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลด			
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (J-W1)	-	5,642	
กำไรต่อหุ้นปรับลด			
กำไรที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญสมมติว่ามีการ ใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญจากใบสำคัญแสดงสิทธิ	202,336	1,069,295	0.1892

งบการเงินเฉพาะกิจการ			
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564			
กำไรสำหรับปี	จำนวนหุ้นสามัญ		กำไรต่อหุ้น
	ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก		
	(พันบาท)	(พันหุ้น) (ปรับปรุงใหม่)	
			(บาท) (ปรับปรุงใหม่)
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน			
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	161,440	912,144	0.1770
ผลกระทบของหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลด			
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (J-W1)	-	21,236	
กำไรต่อหุ้นปรับลด			
กำไรที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญสมมติว่ามีการ ใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญจากใบสำคัญแสดงสิทธิ	161,440	933,380	0.1730

บริษัทฯ ไม่ได้คำนวณกำไรต่อหุ้นปรับลดจากใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 2 (“J-W2”) และครั้งที่ 3 (“J-W3”) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เนื่องจากราคาหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยในระหว่างงวดต่ำกว่าราคาใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ

31. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทฯ ที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน กลุ่มบริษัทจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ บริษัทฯมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 3 ส่วนงาน ดังนี้

- ธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการที่เกี่ยวข้อง
- ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์
- อื่น ๆ

กลุ่มบริษัทไม่มีการรวมส่วนงานดำเนินงานเป็นส่วนงานที่รายงานข้างต้น

ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดสอบทานผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน บริษัทฯประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน

การบันทึกบัญชีสำหรับรายการระหว่างส่วนงานที่รายงานเป็นไปในลักษณะเดียวกับการบันทึกบัญชีสำหรับรายการธุรกิจกับบุคคลภายนอก

ข้อมูลรายได้และกำไรของส่วนงานของกลุ่มบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564

(หน่วย: พันบาท)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565					
	ธุรกิจให้เช่า พื้นที่และบริการ ที่เกี่ยวข้อง	ธุรกิจขาย อสังหาริมทรัพย์	อื่น ๆ	ตัดรายการ ระหว่างกัน	งบการเงินรวม
รายได้					
รายได้จากการขายและให้บริการ					
ลูกค้าภายนอก	450,515	70,605	1,070	-	522,190
รายได้ระหว่างส่วนงาน	804	-	-	(804)	-
รวมรายได้	451,319	70,605	1,070	(804)	522,190
ผลการดำเนินงาน					
กำไรขั้นต้น	314,405	12,893	428	(804)	326,922
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรม ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน					135,596
รายได้อื่น					34,582
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย					(80,582)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร					(83,712)
รายได้ทางการเงิน					1,275
ต้นทุนทางการเงิน					(71,461)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนใน การร่วมค้า					(739)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนใน บริษัทร่วม					(9)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้					(59,536)
กำไรสำหรับปี					202,336

(หน่วย: พันบาท)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564				
	ธุรกิจให้เช่า พื้นที่และบริการ ที่เกี่ยวข้อง	ธุรกิจขาย อสังหาริมทรัพย์	อื่น ๆ	รวม
รายได้				
รายได้จากการขายและให้บริการลูกค้าภายนอก	345,017	38,303	270	383,590
รวมรายได้	345,017	38,303	270	383,590
ผลการดำเนินงาน				
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	257,721	12,012	(78)	269,655
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน				65,590
รายได้อื่น				49,901
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย				(56,168)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร				(66,269)
รายได้ทางการเงิน				1,281
ต้นทุนทางการเงิน				(66,066)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้				(36,484)
กำไรสำหรับปี				161,440

ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจในประเทศเดียวคือ ประเทศไทย ดังนั้นรายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

ในปี 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

32. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

กลุ่มบริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยกลุ่มบริษัทจะจ่ายสมทบเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3 ถึง 5 ของเงินเดือน และพนักงานจะสมทบเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3 ถึง 15 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้นี้บริหารโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมทิสโก้ จำกัดและจะถูกจ่ายให้แก่พนักงานในกรณีที่ออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของบริษัทฯ ในระหว่างปี 2565 กลุ่มบริษัทรับรู้เงินสมทบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายจำนวน 0.8 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 0.8 ล้านบาท 2564: 0.7 ล้านบาท)

33. เงินปันผล

เงินปันผล	อนุมัติโดย	รวมเงินปันผล (พันบาท)	เงินปันผลต่อหุ้น (บาท)
ปี 2565			
เงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงาน ประจำปี 2564	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 8 เมษายน 2565	28,100	0.03
รวมเงินปันผลจ่ายสำหรับปี 2565		28,100	0.03
ปี 2564			
เงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงาน ประจำปี 2563	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 9 เมษายน 2564	27,867	0.03
รวมเงินปันผลจ่ายสำหรับปี 2564		27,867	0.03

34. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

34.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีรายจ่ายฝ่ายทุนจำนวนเงิน 169 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 169 ล้านบาท 2564: 6 ล้านบาท) ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อที่ดิน การออกแบบและก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

34.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯมีค่าเช่าจ่ายในอนาคตภายใต้สัญญาเช่าที่บอกเลิกไม่ได้ซึ่งยังไม่เริ่มมีผลจำนวน 4 ล้านบาท (2565: ไม่มี)

34.3 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงานและสัญญาบริการ

กลุ่มบริษัทได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการเช่าพื้นที่ในอาคารและสัญญาบริการ อายุของสัญญามีระยะเวลา 1 ปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานและสัญญาบริการเป็นจำนวนเงิน 17 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 13 ล้านบาท 2564: 16 ล้านบาท)

34.4 สัญญาการบริการด้านการจัดการ

บริษัทฯได้ทำสัญญาการรับความช่วยเหลือทางด้านการจัดการต่าง ๆ กับบริษัทใหญ่ ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาดังกล่าว บริษัทฯมีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายค่าตอบแทนรายเดือนตามอัตราที่ระบุในสัญญาในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯมีค่าใช้จ่ายภายใต้สัญญาดังกล่าวเป็นจำนวน 9 ล้านบาท (2564: 7 ล้านบาท)

34.5 หนังสือค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯมีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามบริษัทฯเพื่อค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าจำนวน 9 ล้านบาท (2564: 8 ล้านบาท)

34.6 คดีฟ้องร้อง

ก) ในปี 2563 บริษัทฯได้ถูกลูกค้าในโครงการอาคารชุดพักอาศัยฟ้องร้องเรียกคืนเงินที่จ่ายเพื่อซื้อห้องชุดในโครงการอาคารชุดพักอาศัยเป็นจำนวนเงินรวม 0.3 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 17 พฤษภาคม 2565 บริษัทฯและโจทก์ได้ลงนามในสัญญาประนีประนอมยอมความโดยบริษัทฯตกลงชำระเงินผ่อนคาวนคืนให้แก่โจทก์เป็นจำนวนเงินรวม 0.2 ล้านบาท และบริษัทฯได้ชำระคืนเงินผ่อนคาวนจำนวนดังกล่าวเรียบร้อยแล้วในเดือนมิถุนายน 2565 คดีความดังกล่าวถือเป็นที่สุด

- ข) เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ ได้ถูกผู้เช่าพื้นที่รายหนึ่งฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายเป็นจำนวนเงิน 0.3 ล้านบาท จากการที่บริษัทฯ ส่งหนังสือยกเลิกสัญญาเช่ากับผู้เช่าพื้นที่รายนี้ เนื่องจากประกอบธุรกิจการค้าไม่ถูกต้องตามกฎหมาย โดยผู้เช่าพื้นที่รายนี้ปฏิเสธว่าไม่ได้กระทำความผิดกฎหมาย ขณะนี้คดีอยู่ในระหว่างการดำเนินการตามกระบวนการยุติธรรม อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารคาดว่าจะไม่เกิดผลเสียหายที่เป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ
- ค) เมื่อวันที่ 7 กรกฎาคม 2565 บริษัทฯ ได้ถูกผู้เช่ารายหนึ่งฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายเป็นจำนวนเงิน 5.5 ล้านบาท พร้อมด้วยดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี จากการที่บริษัทฯ ได้ส่งหนังสือยกเลิกสัญญาเช่าเพื่อทำการปรับปรุงพื้นที่ในศูนย์การค้า ทำให้ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการได้ ขณะนี้คดีอยู่ในระหว่างการดำเนินการตามกระบวนการยุติธรรม อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารคาดว่าจะไม่เกิดผลเสียหายที่เป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ

35. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์และหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมโดยแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	4,266	4,266
หนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ตราสารอนุพันธ์ - สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย	-	12	-	12

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	3,462	3,462
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
หุ้นกู้	-	198	-	198

36. เครื่องมือทางการเงิน

36.1 ตราสารอนุพันธ์และการบัญชีป้องกันความเสี่ยง

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564
หนี้สินตราสารอนุพันธ์		
หนี้สินตราสารอนุพันธ์ที่กำหนดให้เป็นเครื่องมือที่ใช้ป้องกันความเสี่ยง		
สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย	11,791	-
รวมหนี้สินตราสารอนุพันธ์	11,791	-

ตราสารอนุพันธ์ที่กำหนดให้เป็นเครื่องมือที่ใช้ป้องกันความเสี่ยง

การป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสด

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

บริษัทฯ ใช้สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยเป็นเครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสดของสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวที่มีอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัว ซึ่งบริษัทฯ ได้ทำสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยกับสถาบันการเงินสำหรับสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว โดยบริษัทฯ ได้จ่ายดอกเบี้ยในอัตราแบบคงที่และรับดอกเบี้ยในอัตราแบบลอยตัว

รายการที่มีการป้องกันความเสี่ยงนี้ถือว่ามีความสัมพันธ์เชิงเศรษฐกิจกับเครื่องมือที่ใช้ป้องกันความเสี่ยงเนื่องจากสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยมีเงื่อนไขที่ตรงกันกับเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ระยะยาวที่มีอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัว (อันได้แก่ จำนวนเงินต้น วันครบกำหนด วันที่จ่ายชำระ และวันที่มีการปรับอัตราดอกเบี้ย) บริษัทฯ ได้กำหนดอัตราส่วนการป้องกันความเสี่ยงไว้ที่ 1:1 เนื่องจากความเสี่ยงอ้างอิงของสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยเหมือนกับองค์ประกอบของความเสี่ยงที่มีการป้องกัน

ความไม่มีประสิทธิผลในการป้องกันความเสี่ยง สามารถเกิดได้จากสาเหตุดังต่อไปนี้

- อัตราดอกเบี้ยที่ใช้ในการคิดลดรายการที่มีการป้องกันความเสี่ยงและเครื่องมือที่ใช้ป้องกันความเสี่ยงมีความแตกต่างกัน
- ช่วงเวลาในการเกิดกระแสเงินสดของรายการที่มีการป้องกันความเสี่ยงและเครื่องมือที่ใช้ป้องกันความเสี่ยงมีความแตกต่างกัน

รายละเอียดของสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยที่บริษัทถือไว้เพื่อเป็นเครื่องมือป้องกันความเสี่ยง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

สัญญา	จำนวนเงินต้น คงเหลือ	อัตราดอกเบี้ยรับ ตามสัญญาแลกเปลี่ยน	อัตราดอกเบี้ยจ่าย ตามสัญญาแลกเปลี่ยน	วันสิ้นสุดสัญญา
1	73 ล้านบาท	อัตราดอกเบี้ยลอยตัว THOR บวกร้อยละ 2.179*	อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 6.10	มกราคม 2571
2	7 ล้านบาท	อัตราดอกเบี้ยลอยตัว THOR บวกร้อยละ 2.179*	อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 6.10	มกราคม 2571
3	120 ล้านบาท	อัตราดอกเบี้ยลอยตัว THOR บวกร้อยละ 2.402	อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 6.40	มีนาคม 2572

* ใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว THBFIX 1 เดือน บวกร้อยละ 2.36 จนถึงวันที่ 30 สิงหาคม 2565

ผลกระทบของเครื่องมือที่ใช้ป้องกันความเสี่ยงต้องบ่งชี้ฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน มีดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือที่ใช้ป้องกันความเสี่ยง ซึ่งใช้วัดความไม่มีประสิทธิภาพในการป้องกันความเสี่ยงในระหว่างปี	
- ส่วนที่มีประสิทธิภาพที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(11,791)
สำรองสำหรับการป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสดที่โอนไปยังต้นทุนทางการเงิน ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในระหว่างปี	(2,411)
สำรองสำหรับการป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสดที่โอนไปยังต้นทุนของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในระหว่างปี	(1,005)
สำรองสำหรับการป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสด ณ สิ้นปี	
ส่วนที่ยังคงป้องกันความเสี่ยงต่อไป	(11,791)

ผลกระทบของการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง

กลุ่มบริษัทที่มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงที่กำหนดจากธุรกรรมการกู้ยืมแบบไม่มีหลักประกันระหว่างธนาคาร (InterBank Offered Rates - IBORs) ของเครื่องมือทางการเงินซึ่งจะมีการแทนที่หรือปฏิรูป กลุ่มบริษัทคาดว่า การปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงนี้จะส่งผลกระทบต่อการบริหารความเสี่ยงและการใช้การบัญชีป้องกันความเสี่ยงของกลุ่มบริษัท ดังนั้น กลุ่มบริษัทจึงได้ถือปฏิบัติตามข้อกำหนดชั่วคราวที่ทำให้กิจการสามารถใช้การบัญชีป้องกันความเสี่ยงต่อไปได้ในช่วงเวลาที่มีความไม่แน่นอนนี้ กล่าวคือ ข้อกำหนดชั่วคราวได้ระบุว่าการพิจารณาว่ารายการที่คาดการณ์มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ในระดับสูงมากสำหรับการป้องกันความเสี่ยงหรือไม่นั้น ให้กิจการสันนิษฐานว่าอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงซึ่งการป้องกันความเสี่ยงได้อ้างอิงอยู่นั้นไม่ได้รับการเปลี่ยนแปลงจากการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้ดำเนินการจัดการเปลี่ยนไปใช้อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงอื่น โดยดำเนินการแก้ไขสัญญาเกี่ยวกับสัญญาแล้ว

36.2 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้า และลูกหนี้อื่น เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และหุ้นกู้ กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เงินให้กู้ยืม เงินฝากกับธนาคาร และเครื่องมือทางการเงินอื่น ๆ โดยจำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ลูกหนี้การค้า

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงโดยใช้นโยบายและขั้นตอนในการควบคุมการให้สินเชื่ออย่างเหมาะสม จึงไม่คาดว่าจะเกิดผลขาดทุนทางการเงินที่มีสาระสำคัญ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทมีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้การค้าอย่างสม่ำเสมอ

กลุ่มบริษัทพิจารณาการด้อยค่าทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน อัตราการตั้งสำรองของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณโดยพิจารณาจากอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระสำหรับกลุ่มลูกค้าที่มีรูปแบบของความเสี่ยงด้านเครดิตที่คล้ายคลึงกัน โดยจัดกลุ่มลูกค้าตามประเภทของลูกค้า การคำนวณผลขาดทุนจากการด้อยค่าด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนึงถึงผลของความน่าจะเป็นถ่วงน้ำหนัก มูลค่าของเงินตามเวลาและข้อมูลที่มีความสมเหตุสมผลและสามารถสนับสนุนได้ที่มียุณ วันที่รายงานเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอดีต สภาพการณ์ปัจจุบันและการคาดการณ์สถานะเศรษฐกิจในอนาคต โดยทั่วไป กลุ่มบริษัทจะตัดจำหน่ายลูกหนี้การค้าออกจากบัญชีเมื่อไม่สามารถติดตามหนี้ได้ โดยหลักเกณฑ์เป็นไปตามกรมสรรพากร

เครื่องมือทางการเงินและเงินฝากธนาคาร

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือกับธนาคารและสถาบันการเงิน โดยจะลงทุนกับคู่สัญญาที่ได้รับการอนุมัติแล้วเท่านั้นและอยู่ในวงเงินสินเชื่อที่กำหนดให้กับคู่สัญญาแต่ละราย โดยวงเงินสินเชื่อจะถูกสอบทานโดยคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกปีและอาจมีการปรับปรุงในระหว่างปีขึ้นอยู่กับความเห็นชอบของคณะกรรมการบริหารของกลุ่มบริษัท การกำหนดวงเงินดังกล่าวเป็นการช่วยลดความเสี่ยงของการกระจุกตัวและบรรเทาผลขาดทุนทางการเงินที่อาจเกิดขึ้นจากผิดนัดชำระของคู่สัญญา

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตของตราสารหนี้และตราสารอนุพันธ์ไม่สูงมากนักเนื่องจากคู่สัญญาเป็นธนาคารที่มีอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตที่อยู่ในระดับสูงซึ่งประเมินโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตระหว่างประเทศ

ความเสี่ยงด้านตลาด

บริษัทมีความเสี่ยงด้านตลาด ได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย บริษัทฯได้เข้าทำสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยเพื่อบริหารความเสี่ยงที่เกิดจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยตามที่กล่าวในหมายเหตุ 36.1

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยโดยเข้าทำสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย เพื่อที่จะแลกเปลี่ยนความแตกต่างระหว่างดอกเบี้ยตามอัตราผันแปรและดอกเบี้ยตามอัตราคงที่ ซึ่งอ้างอิงจากมูลค่าเงินต้นและอัตราดอกเบี้ยที่กำหนดร่วมกันไว้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม						อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	2565						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย		รวม	
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	ปรับขึ้นลง ตามราคาดตลาด	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย		
<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	31,303	46,333	77,636	0.20 - 0.35
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	99,715	99,715	-
	-	-	-	31,303	146,048	177,351	
<u>หนี้สินทางการเงิน</u>							
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น							
จากสถาบันการเงิน	50,000	-	-	-	-	50,000	5.59
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	72,148	72,148	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	18,690	142,510	38,900	484,790	-	684,890	3.75 - 6.40
หนี้สินตามสัญญาเช่า	99,648	45,766	755,874	-	-	901,288	3.46 - 10.35
	168,338	188,276	794,774	484,790	72,148	1,708,326	

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ						
	2565						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย		รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	ปรับขึ้นลง ตามราคาดตลาด	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย		
<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	31,190	44,844	76,034	0.20 - 0.35
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	98,939	98,939	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการ ที่เกี่ยวข้องกัน	6,770	-	-	-	-	6,770	6.65
	6,770	-	-	31,190	143,783	181,743	
<u>หนี้สินทางการเงิน</u>							
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น							
จากสถาบันการเงิน	50,000	-	-	-	-	50,000	5.59
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	71,902	71,902	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	18,690	142,510	38,900	484,790	-	684,890	3.75 - 6.40
หนี้สินตามสัญญาเช่า	99,648	45,766	755,874	-	-	901,288	3.46 - 10.35
	168,338	188,276	794,774	484,790	71,902	1,708,080	

	งบการเงินเฉพาะกิจการ						อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	2564						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย	รวม	
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	ปรับขึ้นลง ตามราคาดาลด			
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	6,492	15,815	22,307	0.05 - 0.25
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	105,779	105,779	-
	-	-	-	6,492	121,594	128,086	
หนี้สินทางการเงิน							
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น							
จากสถาบันการเงิน	50,000	-	-	74,416	-	124,416	5.59
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	66,947	66,947	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการเกี่ยวข้องกัน	200,000	-	-	-	-	200,000	5.01
เงินกู้ยืมระยะยาว	9,000	60,200	20,800	375,577	-	465,577	3.21 - 6.01
หนี้สินตามสัญญาเช่า	91,508	73,032	673,503	-	-	838,043	3.46 - 4.98
หุ้นกู้	197,700	-	-	-	-	197,700	6.50 - 6.80
	548,208	133,232	694,303	449,993	66,947	1,892,683	

การวิเคราะห์ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย

ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษีของกลุ่มบริษัทจากการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นอย่างสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ยของเงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและตราสารอนุพันธ์ที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 แสดงได้ดังนี้

สกุลเงิน	2565		2564	
	ผลกระทบต่อ		ผลกระทบต่อ	
	เพิ่มขึ้น / ลดลง	กำไรก่อนภาษี	เพิ่มขึ้น / ลดลง	กำไรก่อนภาษี
	(ร้อยละ)	(พันบาท)	(ร้อยละ)	(พันบาท)
บาท	+0.5	(3,041)	+0.5	(2,250)
	-0.5	3,041	-0.5	2,250

การวิเคราะห์ผลกระทบข้างต้นจัดทำขึ้นโดยใช้สมมติฐานว่าจำนวนเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและตราสารอนุพันธ์ที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด และตัวแปรอื่นทั้งหมดคงที่ตลอด 1 ปี และยังถือเสมือนว่าอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดของเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและตราสารอนุพันธ์ดังกล่าวไม่ได้มีอัตราดอกเบี้ยที่กำหนดไว้แล้ว ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจึงมีผลกระทบต่อดอกเบี้ยที่ต้องชำระตลอด 12 เดือนเต็ม ทั้งนี้ ข้อมูลนี้ไม่ใช่การคาดการณ์หรือพยากรณ์สถานะตลาดในอนาคต และควรใช้ด้วยความระมัดระวัง

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทมีการติดตามความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่อง โดยการใช้เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินกู้ยืมระยะยาว สัญญาเช่า หุ่นยนต์ และเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินประมาณร้อยละ 20 ที่จะครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเมื่อเทียบกับมูลค่าตามบัญชีทั้งหมดของหนี้สินดังกล่าวที่แสดงอยู่ในงบการเงิน (เฉพาะบริษัทฯ: ร้อยละ 20 2564: ร้อยละ 41) กลุ่มบริษัทได้ประเมินการกระจุกตัวของความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินเพื่อนำไปชำระหนี้สินเดิมและได้ข้อสรุปว่าความเสี่ยงดังกล่าวอยู่ในระดับต่ำ กลุ่มบริษัทมีความสามารถในการเข้าถึงแหล่งของเงินทุนที่หลากหลายอย่างเพียงพอ

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์และเครื่องมือทางการเงินที่เป็นตราสารอนุพันธ์ของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน สามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565			
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	50,937	-	-	50,937
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	72,148	-	-	72,148
เงินกู้ยืมระยะยาว	131,983	465,527	106,827	704,337
หนี้สินตามสัญญาเช่า	99,648	45,766	755,874	901,288
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	354,716	511,293	862,701	1,728,710
ตราสารอนุพันธ์				
หนี้สินตราสารอนุพันธ์: จ่ายชำระสุทธิ	6,741	16,773	997	24,511
รวมตราสารอนุพันธ์	6,741	16,773	997	24,511

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565			
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	50,937	-	-	50,937
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	71,902	-	-	71,902
เงินกู้ยืมระยะยาว	131,983	465,527	106,827	704,337
หนี้สินตามสัญญาเช่า	99,648	45,766	755,874	901,288
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	354,470	511,293	862,701	1,728,464
ตราสารอนุพันธ์				
หนี้สินตราสารอนุพันธ์: จ่ายชำระสุทธิ	6,741	16,773	997	24,511
รวมตราสารอนุพันธ์	6,741	16,773	997	24,511

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564			
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	125,417	-	-	125,417
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	66,947	-	-	66,947
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	201,773	-	-	201,773
เงินกู้ยืมระยะยาว	114,359	381,155	21,630	517,144
หนี้สินตามสัญญาเช่า	129,578	212,871	1,147,493	1,489,942
หุ้นกู้	207,567	-	-	207,567
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	845,641	594,026	1,169,123	2,608,790

36.3 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน ยกเว้นหุ้นกู้ซึ่งได้สรุปเปรียบเทียบมูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2565		2564	
	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
หุ้นกู้	-	-	197	198

กลุ่มบริษัทมีวิธีการและสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินดังนี้

- ก) สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น ได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เงินให้กู้ยืม เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น และเงินกู้ยืมระยะสั้นแสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน
- ข) เงินกู้ยืมระยะยาวที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน
- ค) กลุ่มบริษัทมีการประมาณมูลค่ายุติธรรมของหุ้นกู้โดยคำนวณจากการใช้ราคาซื้อขายล่าสุด ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินของสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย (The Thai Bond Market Association) หรือใช้การวิเคราะห์กระแสเงินสดคิดลด อัตราคิดลดที่กลุ่มบริษัทใช้เท่ากับอัตราผลตอบแทนของหุ้นกู้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีเงื่อนไข ลักษณะ และระยะเวลาที่เหลือน้อยเหมือนกับหุ้นกู้ที่กลุ่มบริษัทกำลังพิจารณาหามูลค่ายุติธรรม
- ง) ตราสารอนุพันธ์ แสดงมูลค่ายุติธรรมซึ่งคำนวณโดยใช้เทคนิคการคิดลดกระแสเงินสดในอนาคตและแบบจำลองตามทฤษฎีในการประเมินมูลค่า ซึ่งข้อมูลที่น่ามาใช้ในการประเมินมูลค่าส่วนใหญ่เป็นข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ในตลาดที่เกี่ยวข้อง เช่น เส้นอัตราผลตอบแทนของอัตราดอกเบี้ย เป็นต้น

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

37. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัท คือ การจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น รวมถึงการปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ โดยกลุ่มบริษัทได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินดังกล่าวตลอดระยะเวลาที่รายงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.70:1 และเฉพาะบริษัทที่มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.70:1 (2564: 1.18:1)

38. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติเพื่อเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติการจ่ายเงินปันผลจากการดำเนินงานสำหรับปี 2565 ให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราการจ่ายเงินปันผล 0.03 บาทต่อหุ้น โดยกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 2 พฤษภาคม 2566

39. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2566