

บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

รายงาน และ งบการเงินรวม

31 ธันวาคม 2566

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่นๆตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องมีดังต่อไปนี้

การรับรู้รายได้ค่าเช่า

กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้ค่าเช่าตามนโยบายการบัญชีที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 4.1 โดยในปี 2566 กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้ค่าเช่าเป็นจำนวนเงิน 383 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 66 ของรายได้รวม ข้าพเจ้าพิจารณาว่าการรับรู้รายได้ค่าเช่าเป็นความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในการตรวจสอบเนื่องจากรายได้ค่าเช่าเป็นบัญชีที่มีสาระสำคัญที่สุดในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของกลุ่มบริษัทและเป็นตัวชี้วัดหลักในแง่ผลการดำเนินงานทางธุรกิจซึ่งผู้บริหารและผู้ใช้งบการเงินให้ความสนใจ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทมีการทำสัญญาเช่ากับลูกค้ารายย่อยเป็นจำนวนมาก ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงเกี่ยวกับการเกิดขึ้นจริงและระยะเวลาในการรับรู้รายได้

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการรับรู้รายได้ค่าเช่าของกลุ่มบริษัทโดยการ

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

การวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 14 กลุ่มบริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งแสดงตามมูลค่ายุติธรรมในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เป็นจำนวนเงิน 5,347 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 90 ของสินทรัพย์รวม กลุ่มบริษัทกำหนดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าวโดยอ้างอิงจากราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญเกี่ยวกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคตรวมถึงการกำหนดอัตราคิดลดและข้อสมมติฐานที่สำคัญ ซึ่งทำให้เกิดความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในการวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าว

ข้าพเจ้าได้ประเมินการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยการสอบถามผู้รับผิดชอบและทำความเข้าใจระบบการควบคุมที่กลุ่มบริษัทออกแบบไว้ ข้าพเจ้าได้พิจารณาขอบเขตและวัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของผู้ประเมินราคาอิสระ และประเมินเทคนิคและแบบจำลองที่ผู้ประเมินราคาเลือกใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมิน โดยการเทียบกับฐานความรู้และประสบการณ์ในอดีตเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ในลักษณะเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน ตลอดจนพิจารณาความสม่ำเสมอของการใช้เทคนิคและแบบจำลองดังกล่าว รวมถึงประเมินความรู้ความสามารถและความเป็นอิสระของผู้ประเมินราคาอิสระดังกล่าว โดยการตรวจสอบกับข้อมูลสาธารณะ นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบถามข้อมูลที่เป็นและข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินโดยการเปรียบเทียบข้อมูลประมาณการผลการดำเนินงานในอดีตกับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงของกลุ่มบริษัทเพื่อประเมินการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารในการประมาณผลการดำเนินการดังกล่าว และตรวจสอบกับสัญญาเช่าและบริการ ตลอดจนทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมตามแบบจำลองและข้อสมมติฐานข้างต้น นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบถามการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่รวมอยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้น มีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต้องการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อการพิจารณาอย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่า การเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- รวบรวมเอกสารหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการหรือของกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระและการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้



อรรถธร เทชวณศิริกุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4807

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 9 กุมภาพันธ์ 2567

บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	18,244,858	77,635,998	17,438,989
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	6, 8	71,139,433	99,715,161	73,280,587
สินค้าคงเหลือ	9	1,104,958	429,857	1,104,958
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	-	17,000,000
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	10	53,602,971	74,295,547	53,602,971
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย		22,264,900	13,487,440	22,264,900
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		20,839,796	18,289,478	16,600,558
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		187,196,916	283,853,481	201,292,963
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
เงินมัดจำ		68,519,806	57,728,766	67,937,548
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	11	-	-	56,199,206
เงินลงทุนในการร่วมค้า	12	-	18,861,241	-
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	13	7,908,647	9,991,174	7,908,647
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	14	5,347,424,729	4,265,872,127	5,530,824,729
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	15	289,975,103	35,924,984	35,950,836
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	16	7,095,634	2,689,474	2,348,689
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		14,921,546	21,495,199	14,921,546
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		5,735,845,465	4,412,562,965	5,716,091,201
รวมสินทรัพย์		5,923,042,381	4,696,416,446	5,917,384,164

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจเอเอส แอสเซท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2566	2565	2566	2565
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร	17	80,000,000	50,000,000	80,000,000	50,000,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	6, 18	76,195,905	72,148,483	72,046,631	71,902,367
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	700,000,000	-	700,000,000	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	19	138,714,559	126,599,454	138,714,559	126,599,454
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20	79,557,117	99,648,048	79,557,117	99,648,048
เงินประกันงานก่อสร้าง		21,395,757	17,058,676	20,094,346	16,933,597
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		290,854	284,620	20,000	50,000
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		22,246,151	13,667,248	21,815,738	13,626,795
รวมหนี้สินหมุนเวียน		1,118,400,343	379,406,529	1,112,248,391	378,760,261
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	19	423,074,212	558,291,287	423,074,212	558,291,287
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20	863,157,358	801,639,771	863,157,358	801,639,771
หุ้นกู้	21	323,540,777	-	323,540,777	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	22	1,484,691	1,229,681	1,484,691	1,229,681
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	6	101,074,839	94,651,049	107,025,922	95,223,869
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	30	143,880,744	72,791,824	138,423,396	72,791,824
หนี้สินทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	37.1	8,063,204	11,790,904	8,063,204	11,790,904
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		25,555,684	23,186,746	25,555,684	23,186,746
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		1,889,831,509	1,563,581,262	1,890,325,244	1,564,154,082
รวมหนี้สิน		3,008,231,852	1,942,987,791	3,002,573,635	1,942,914,343



หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ส่วนของผู้อถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น	23			
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 1,920,619,319 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท				
(2565: หุ้นสามัญ 1,244,160,212 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	1,920,619,319	1,244,160,212	1,920,619,319	1,244,160,212
ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว				
หุ้นสามัญ 1,140,387,074 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	1,140,387,074	1,140,387,074	1,140,387,074	1,140,387,074
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	1,100,721,023	1,100,721,023	1,100,721,023	1,100,721,023
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	25	69,178,073	59,548,187	69,178,073
ยังไม่ได้จัดสรร		610,974,922	462,205,094	610,974,922
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้อถือหุ้น		(6,450,563)	(6,450,563)	(9,432,723)
รวมส่วนของผู้อถือหุ้น		2,914,810,529	2,914,810,529	2,753,428,655
รวมหนี้สินและส่วนของผู้อถือหุ้น		5,923,042,381	4,696,416,446	5,917,384,164

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรมการ

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้อถือหุ้น
ครั้งที่.....เมื่อวันที่.....

บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
กำไรขาดทุน:				
รายได้จากการขายและบริการ				
รายได้ค่าเช่า				
รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า	26.1	383,227,642	345,213,168	394,940,152
รวมรายได้จากการขายและบริการ		169,100,935	176,977,149	165,454,918
ต้นทุนขายและบริการ		552,328,577	522,190,317	560,395,070
ต้นทุนค่าเช่า				
ต้นทุนขาย	26.3	49,735,963	39,585,771	44,485,071
รวมต้นทุนขายและบริการ		164,486,522	155,682,668	157,861,695
กำไรขั้นต้น		214,222,485	195,268,439	202,346,766
กำไรจากการปรับมูลค่าชุดกรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	14	338,106,092	326,921,878	358,048,304
รายได้อื่น		235,446,400	135,596,064	203,606,140
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย		28,780,539	34,581,730	28,037,536
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย		602,333,031	497,099,672	589,691,980
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		91,588,388	80,581,718	87,058,904
รวมค่าใช้จ่าย		136,228,448	83,712,728	126,729,419
กำไรจากการดำเนินงาน		227,816,836	164,294,446	213,788,323
รายได้ทางการเงิน	27	374,516,195	332,805,226	375,903,657
ต้นทุนทางการเงิน	28	1,245,803	1,275,256	2,054,417
กำไรจากการดำเนินงาน - สุทธิจากต้นทุนทางการเงิน		(93,479,017)	(71,460,834)	(93,479,017)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทย่อย	11	282,282,981	262,619,648	284,479,057
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	12	-	-	(7,653,425)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	13	(17,259,341)	(738,739)	(17,259,341)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		(2,082,527)	(8,826)	(2,082,527)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	30	262,941,113	261,872,083	257,483,764
กำไรสำหรับปี		(70,343,380)	(59,535,641)	(64,886,031)
		192,597,733	202,336,442	192,597,733
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
กำไร (ขาดทุน) จากการป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสด - สุทธิจากภาษีเงินได้	30, 37.1	2,982,160	(9,432,723)	2,982,160
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง - สุทธิจากภาษีเงินได้		2,982,160	(9,432,723)	2,982,160
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย - สุทธิจากภาษีเงินได้	22, 30	-	(546,453)	-
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง - สุทธิจากภาษีเงินได้		-	(546,453)	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		2,982,160	(9,979,176)	2,982,160
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		195,579,893	192,357,266	195,579,893
กำไรต่อหุ้น				
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	31			
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		0.1689	0.1902	0.1689
กำไรต่อหุ้นปรับลด				
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ			0.1892	0.1892

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจเอส เอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม					
	งบการเงินรวม			องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		
				กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น		
	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	กำไรสะสม จัดสรรแล้ว	กำไรสะสม ยังไม่จัดสรร	สำรองสำหรับ การป้องกันความเสี่ยง ในกระแสเงินสด	รวม องค์ประกอบอื่น ของส่วนของผู้ถือหุ้น
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 23)	189,990,955	615,307,150	-	-	-	805,298,105
เพิ่มทุนจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ (หมายเหตุ 23)	21,327,652	20,659,257	-	-	-	41,986,909
จัดสรรกำไรสะสมเป็นสำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 25)	-	-	10,116,821	(10,116,821)	-	-
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 34)	-	-	-	(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
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	1,140,387,074	1,100,721,023	59,548,187	462,205,094	(9,432,723)	2,753,428,655
กำไรสำหรับปี	-	-	-	192,597,733	-	192,597,733
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	2,982,160	2,982,160
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	192,597,733	2,982,160	195,579,893
จัดสรรกำไรสะสมเป็นสำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 25)	-	-	9,629,886	(9,629,886)	-	-
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 34)	-	-	-	(34,198,019)	-	(34,198,019)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	1,140,387,074	1,100,721,023	69,178,073	610,974,922	(6,450,563)	2,914,810,529

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจเอส เอสซีที จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ						
	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น		
			จัดสรรแล้ว	ยังไม่จัดสรร	การป้องกันความเสี่ยง ในกระแสเงินสด	รวม องค์ประกอบอื่น ของผู้ถือหุ้น	รวมส่วน ของผู้ถือหุ้น
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)
ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน (หมายเหตุ 23)	189,990,955	615,307,150	-	-	-	-	805,298,105
เพิ่มทุนจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ (หมายเหตุ 23)	21,327,652	20,659,257	-	-	-	-	41,986,909
จัดสรรกำไรสะสมเป็นสำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 25)	-	-	10,116,821	(10,116,821)	-	-	-
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 34)	-	-	-	(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)	(9,432,723)	2,753,428,655
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	1,140,387,074	1,100,721,023	59,548,187	462,205,094	(9,432,723)	(9,432,723)	2,753,428,655
กำไรสำหรับปี	-	-	-	192,597,733	-	-	192,597,733
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	2,982,160	2,982,160	2,982,160
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	192,597,733	2,982,160	2,982,160	195,579,893
จัดสรรกำไรสะสมเป็นสำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 25)	-	-	9,629,886	(9,629,886)	-	-	-
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 34)	-	-	-	(34,198,019)	-	-	(34,198,019)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	1,140,387,074	1,100,721,023	69,178,073	610,974,922	(6,450,563)	(6,450,563)	2,914,810,529

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรก่อนภาษี	262,941,113	261,872,083	257,483,764	261,872,083
รายการปรับกระทบยอดกำไรก่อนภาษี				
เป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	16,729,981	10,835,857	8,657,766	10,099,566
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการโอนเป็นต้นทุนขาย	27,428,381	56,538,698	27,428,381	56,538,698
หนี้สูญ	355,862	-	-	-
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โอนกลับ)	54,612,766	(166,602)	54,612,766	(166,602)
ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าสินทรัพย์ (โอนกลับ)	(1,042,125)	19,229,473	(1,042,125)	19,229,473
ขาดทุนจากการจำหน่าย/ตัดจำหน่ายอุปกรณ์	19,434	166,837	19,434	166,837
มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น	(235,446,400)	(135,596,064)	(203,606,140)	(135,596,064)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	7,653,425	2,147,339
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	17,259,341	738,739	17,259,341	738,739
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	2,082,527	8,826	2,082,527	8,826
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	255,011	92,885	255,011	92,885
รายได้ค่าเช่าจากการตัดจำหน่ายเงินมัดจำจากผู้เช่า	(1,062,429)	(1,274,717)	(1,062,429)	(1,321,357)
รายได้ทางการเงิน	(1,245,803)	(1,275,256)	(2,054,417)	(1,315,041)
ต้นทุนทางการเงิน	93,479,017	71,460,834	93,479,017	71,460,834
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์				
และหนี้สินดำเนินงาน	236,366,676	282,631,593	261,166,321	283,956,216
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(26,392,900)	6,230,033	(28,954,617)	7,006,458
สินค้าคงเหลือ	(1,104,958)	-	(1,104,958)	-
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(27,597,805)	(34,455,632)	(27,597,805)	(34,455,632)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(1,078,336)	(22,303,362)	2,865,903	(22,008,362)
เงินมัดจำ	(10,378,952)	(1,157,693)	(9,826,338)	(1,128,049)
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	-	36,529	-	36,529
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	207,996	207,996	207,996	207,996
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	29,907,702	(14,447,955)	26,004,545	(14,694,071)
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	6,234	114,620	(30,000)	(120,000)
เงินประกันงานก่อสร้าง	4,337,081	3,186,001	3,160,749	3,060,922
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	8,122,021	1,054,860	7,985,845	1,035,137
เงินมัดจำจากผู้เช่า	7,448,131	802,656	12,276,111	1,375,476
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	1,814,052	(1,374,818)	2,110,551	(1,348,909)
เงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	221,656,942	220,524,828	248,264,303	222,923,711
รับคืนภาษีเงินได้	-	7,634,982	-	7,634,982
จ่ายภาษีเงินได้	(8,777,460)	(8,254,326)	(8,777,460)	(8,254,326)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	212,879,482	219,905,484	239,486,843	222,304,367

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น	-	-	(10,230,000)	(6,770,000)
เงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น	-	-	(60,000,000)	(5,999,970)
เงินลงทุนในการร่วมค้าเพิ่มขึ้น	-	(19,599,980)	-	(19,599,980)
เงินลงทุนในบริษัทร่วมเพิ่มขึ้น	-	(10,000,000)	-	(10,000,000)
เงินสลับจากการรับชำระคืนเงินลงทุนในการร่วมค้า	1,601,900	-	1,601,900	-
ดอกเบี้ยรับ	247,285	299,090	1,055,899	338,875
เงินสดจ่ายซื้ออาคารและอุปกรณ์	(72,656,239)	(15,147,605)	(16,156,846)	(6,418,420)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(5,095,322)	(2,395,109)	(342,322)	(2,395,109)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น	(853,590,571)	(432,943,183)	(871,232,691)	(432,943,183)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างลดลง (เพิ่มขึ้น)	6,365,658	(19,978,172)	6,365,658	(19,978,172)
เงินสลับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	144,008	311,953	144,008	311,953
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(922,983,281)	(499,453,006)	(948,794,394)	(503,454,006)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง)	30,000,000	(74,416,243)	30,000,000	(74,416,243)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น	869,200,000	115,000,000	869,200,000	115,000,000
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(169,200,000)	(315,000,000)	(169,200,000)	(315,000,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	-	320,000,000	-	320,000,000
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	(123,101,971)	(100,686,650)	(123,101,971)	(100,686,650)
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	326,600,000	-	326,600,000	-
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้	(4,588,834)	-	(4,588,834)	-
เงินสดจ่ายเพื่อไถ่ถอนหุ้นกู้	-	(197,700,000)	-	(197,700,000)
จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(119,040,680)	(144,704,919)	(119,040,680)	(144,704,919)
เงินสดรับค่าหุ้นจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ	-	41,986,909	-	41,986,909
เงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน	-	805,298,105	-	805,298,105
เงินสดจ่ายปันผล	(34,198,019)	(28,100,352)	(34,198,019)	(28,100,352)
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย	(124,957,837)	(86,800,416)	(124,957,837)	(86,800,416)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	650,712,659	334,876,434	650,712,659	334,876,434
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(59,391,140)	55,328,912	(58,594,892)	53,726,795
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	77,635,998	22,307,086	76,033,881	22,307,086
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	18,244,858	77,635,998	17,438,989	76,033,881
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
รายการที่ใช้เงินสด				
เจ้าหน้าที่ก่อสร้าง	14,420,961	23,671,203	14,420,961	23,671,203
ดอกเบี้ยจ่ายส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนโครงการ	38,310,248	16,918,908	38,310,248	16,918,908
เงินมัดจำจ่ายที่มูลค่ายุติธรรมที่บันทึกเป็นต้นทุนโครงการ	586,430	780,458	586,430	780,458
หนี้สินตามสัญญาเช่า	160,467,337	207,949,261	160,467,337	207,949,261
เจ้าหน้าที่ซื้อบ้านรอการขาย	5,220,000	26,082,000	5,220,000	26,082,000
ซื้อสินทรัพย์ภายใต้สัญญาเช่า	-	161,188	-	161,188
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	197,598,140	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

1. ข้อมูลทั่วไป

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

ที่อยู่ตามที่จดทะเบียนของบริษัทฯอยู่ที่เลขที่ 87 อาคารเคอะ แอส รามอินทรา ห้องเลขที่ เอ315 ชั้น 3 ถนนลาดปลาเค้า แขวงอนุสาวรีย์ เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

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

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมวันแต่จะเปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

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

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	อัตราร้อยละของการถือหุ้น	
			2566	2565
			ร้อยละ	ร้อยละ
บริษัท ซิเนร่า ซิเนียร์ เวลเนส จำกัด	ธุรกิจเกี่ยวกับโรงเรียนการบริบาล	ไทย	99.99	99.99
	และศูนย์ดูแลผู้สูงอายุที่มีภาวะพึ่งพิง			

- ข) บริษัทฯจะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทฯมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้

- ค) บริษัทฯนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทฯสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น
 - ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ
 - จ) ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัท รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว
 - ฉ) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทฯ และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวม และส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม
- 2.3 บริษัทฯจัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อย การร่วมค้าและบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสีย

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2566 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่า

รายได้จากค่าเช่ารับรู้เป็นรายได้ในส่วนของการให้เช่าหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

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

ขายสินค้า

รายได้จากการขายสินค้ายรับรู้เมื่อได้โอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้แก่ลูกค้าแล้ว กล่าวคือ เมื่อมีการส่งมอบสินค้า รายได้จากการขายแสดงตามมูลค่าที่ได้รับหรือคาดว่าจะได้รับสำหรับสินค้าที่ได้ส่งมอบหลังจากหักส่วนลด โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม

รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มในร้านอาหารซึ่งรับรู้เมื่อได้ส่งมอบสินค้าแล้ว รายได้จากการขายแสดงมูลค่าตามราคาในใบกำกับสินค้าโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มสำหรับสินค้าที่ได้ส่งมอบหลังจากหักส่วนลดแล้ว

รายได้ค่าธรรมเนียมทางการศึกษา

รายได้ค่าธรรมเนียมรับรู้เป็นรายได้ตลอดช่วงเวลาให้บริการตามระยะเวลาของหลักสูตร

รายได้ค่าธรรมเนียมแรกเข้า

รายได้ค่าธรรมเนียมแรกเข้ารับรู้รายได้ตลอดช่วงเวลาให้บริการตามประมาณการระยะเวลาเรียนของนักเรียน

รายได้จากการให้บริการ

รายได้ค่าบริการรับรู้ตามจำนวนเงินซึ่งกลุ่มบริษัทมีสิทธิออกไปแจ้งหนี้

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 สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือแสดงมูลค่าตามราคาทุนตามวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก หรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ต้นทุนในการซื้อประกอบด้วยราคาสินค้าและค่าใช้จ่ายทางตรงที่เกี่ยวข้องกับการซื้อสินค้านั้น เช่น ค่าภาษีอากร และค่าขนส่งหักด้วยส่วนลด

วัตถุดิบแสดงมูลค่าตามราคาทุนถัวเฉลี่ยหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า และจะถือเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนการผลิตเมื่อมีการเบิกใช้

4.5 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุนของโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่เกิดขึ้นจริง รวมถึงประมาณการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทจะบันทึกขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ (ถ้ามี) ไว้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

4.6 ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า

บริษัทบันทึกค่านายหน้าที่ยจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง

4.7 โทเคนดิจิทัล

โทเคนดิจิทัลแสดงมูลค่าตามราคาทุน (ตามวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก) หรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

4.8 เงินลงทุนในบริษัทย่อย การร่วมค้า และบริษัทร่วม

เงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วมที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย

เงินลงทุนในบริษัทย่อย การร่วมค้า และบริษัทร่วมที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย

4.9 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น กลุ่มบริษัทจะวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม กลุ่มบริษัทรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทจะโอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปยังที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงการใช้งานของสินทรัพย์นั้นและมีหลักฐานของการเปลี่ยนแปลงการใช้งาน โดยจะรับรู้มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้งานเป็นราคาทุนของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

4.10 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	28 ปี
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์	2 - 30 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง/ติดตั้ง

กลุ่มบริษัทจะโอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ไปยังอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงการใช้งานของสินทรัพย์นั้นและมีหลักฐานของการเปลี่ยนแปลงการใช้งาน โดยกลุ่มบริษัทจะคิดค่าเสื่อมราคาและรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์จนถึงวันที่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้งาน หลังจากนั้นกลุ่มบริษัทจะวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม และบันทึกสินทรัพย์ดังกล่าวในราคาที่ดีใหม่

กลุ่มบริษัทตัดรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ออกจากบัญชีเมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อกลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

4.11 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้าง หรือพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์เกินกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

4.12 ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย

ค่าใช้จ่ายทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินซึ่งเกิดขึ้นก่อนหรือ ณ วันที่ทำสัญญาวงเงินสินเชื่อและก่อนการเบิกถอนเงินกู้ยืมจะถูกบันทึกเป็นค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่ายจะแสดงหักจากเงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้องและถูกตัดจำหน่ายโดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงตามอายุของเงินกู้

ค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่ายรวมอยู่ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

4.13 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

กลุ่มบริษัทบันทึกต้นทุนเริ่มแรกของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนตามราคาทุน ภายหลังจากการรับรู้รายการเริ่มแรก สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า กลุ่มบริษัทจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดมีดังนี้

อายุการให้ประโยชน์

คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์

3 - 5 ปี

4.14 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ก็ต่อเมื่อสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญา เว้นแต่สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) กลุ่มบริษัทบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงและหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการรับรู้เริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ประมาณการต้นทุนในการรื้อถอนและการขนย้ายสินทรัพย์อ้างอิง หรือการบูรณะสินทรัพย์อ้างอิงหรือสถานที่ตั้งของสินทรัพย์อ้างอิง และหักด้วยสิ่งงูใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่าหรืออายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า ดังนี้

อุปกรณ์	5 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี

หากความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงได้โอนให้กับกลุ่มบริษัทเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าหรือราคาทุนของสินทรัพย์ดังกล่าวได้รวมถึงการใช้สิทธิเลือกซื้อ ค่าเสื่อมราคาจะคำนวณจากอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์

สินทรัพย์สิทธิการใช้แสดงรวมเป็นส่วนหนึ่งของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในงบแสดงฐานะการเงิน

สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่จัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแสดงรวมเป็นส่วนหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบแสดงฐานะการเงิน

หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าประกอบด้วยค่าเช่าคงที่หักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่า ค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา จำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ รวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อซึ่งมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มบริษัทจะใช้สิทธินั้น และการจ่ายค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดของสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เหตุการณ์หรือเงื่อนไขซึ่งเกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระนั้นได้เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทคิดลดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าหรืออัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงจากการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน กลุ่มบริษัทบันทึกจำนวนเงินที่ได้รับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า

4.15 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วม และบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

4.16 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะทำการประเมินการด้อยค่าของที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน หรือสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่นของกลุ่มบริษัทหากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า กลุ่มบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน

4.17 ผลประโยชน์ของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

กลุ่มบริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัท เงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

กลุ่มบริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งกลุ่มบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

กลุ่มบริษัทคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

4.18 ประเมินหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกลุ่มบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.19 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน และจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

4.20 เครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่สินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน 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 ในขณะที่การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมอื่นๆ จะรับรู้ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมที่เคยรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะโอนเข้าไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อมีการตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินนั้น

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน จะแสดงในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยรับรู้การเปลี่ยนแปลงสุทธิของมูลค่ายุติธรรมในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ทั้งนี้ สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว หมายความว่ารวมถึง เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อค้า เงินลงทุนในตราสารทุนซึ่งกลุ่มบริษัทไม่ได้เลือกจัดประเภทให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่มีกระแสเงินสดที่ไม่ได้รับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ย

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

ยกเว้นหนี้สินตราสารอนุพันธ์ กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมากระหว่างหนี้สินเดิมหรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของตราสารหนี้ทั้งหมดที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณจากผลต่างของกระแสเงินสดที่จะครบกำหนดชำระตามสัญญากับกระแสเงินสดทั้งหมดที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับชำระ และคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงโดยประมาณของสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ได้มา

ในกรณีที่ความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นโดยพิจารณาจากการผิดสัญญาที่อาจจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้า ในขณะที่หากความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่เหลืออยู่ของเครื่องมือทางการเงิน

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

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้า ดังนั้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจึงไม่มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงทางด้านเครดิต แต่จะรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้า

การคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นข้างต้นอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้และสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

การหักกลบของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลบกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบแสดงฐานะการเงิน ก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

4.21 ตราสารอนุพันธ์และการบัญชีป้องกันความเสี่ยง

กลุ่มบริษัทใช้ตราสารอนุพันธ์ เช่น สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทรับรู้มูลค่าเริ่มแรกของตราสารอนุพันธ์ด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ทำสัญญา และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยรับรู้การเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรมในภายหลังซึ่งรวมถึงดอกเบี้ยรับในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน ยกเว้น ในกรณีที่มีการกำหนดให้ตราสารอนุพันธ์นั้นเป็นเครื่องมือที่ใช้ป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสดที่มีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทแสดงตราสารอนุพันธ์เป็นสินทรัพย์ทางการเงินเมื่อมีมูลค่ายุติธรรมมากกว่าศูนย์ และแสดงเป็นหนี้สินทางการเงินเมื่อมีมูลค่ายุติธรรมน้อยกว่าศูนย์

กลุ่มบริษัทแสดงตราสารอนุพันธ์ที่มีอายุสัญญาคงเหลือมากกว่า 12 เดือนและยังไม่ถึงกำหนดชำระภายใน 12 เดือน เป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น หรือหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น และแสดงตราสารอนุพันธ์อื่นเป็นสินทรัพย์หมุนเวียน หรือหนี้สินหมุนเวียน

การบัญชีป้องกันความเสี่ยง

เพื่อวัตถุประสงค์ของการบัญชีป้องกันความเสี่ยง กลุ่มบริษัทจัดประเภทของการป้องกันความเสี่ยง ดังนี้

- การป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสด ในกรณีที่มีการป้องกันความเสี่ยงจากการผันผวนของกระแสเงินสด ซึ่งเกิดจากความเสี่ยงเฉพาะของสินทรัพย์หรือหนี้สินที่รับรู้ในบัญชีหรือรายการที่คาดการณ์ไว้ที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ในระดับสูงมากที่จะเกิดขึ้น หรือความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศในสัญญาผูกมัดที่ยังไม่ได้รับรู้

ณ วันที่เริ่มกำหนดความสัมพันธ์ของการป้องกันความเสี่ยง กลุ่มบริษัทต้องมีการกำหนดและจัดทำเอกสารอย่างเป็นทางการเกี่ยวกับความสัมพันธ์ของการป้องกันความเสี่ยงซึ่งจะใช้การบัญชีป้องกันความเสี่ยง และวัตถุประสงค์และกลยุทธ์การบริหารความเสี่ยงในการดำเนินการป้องกันความเสี่ยง

รายละเอียดของเอกสารดังกล่าวซึ่งได้จัดทำตั้งแต่วันเริ่มต้นการป้องกันความเสี่ยงและได้ปรับปรุงอย่างต่อเนื่อง กล่าวถึง เครื่องมือที่ใช้ป้องกันความเสี่ยง รายการที่มีการป้องกันความเสี่ยง ลักษณะของความเสี่ยงที่จะป้องกัน และวิธีที่กลุ่มบริษัทใช้ในการประเมินประสิทธิผลของความสัมพันธ์ของการป้องกันความเสี่ยง ซึ่งรวมถึงการวิเคราะห์ถึงสาเหตุของความไม่มีประสิทธิผล และวิธีกำหนดอัตราส่วนการป้องกันความเสี่ยง

ความสัมพันธ์ของการป้องกันความเสี่ยงจะเข้าเงื่อนไขของการบัญชีป้องกันความเสี่ยง เมื่อเป็นไปตามข้อกำหนดของการประเมินประสิทธิผลในการป้องกันความเสี่ยงทุกข้อต่อไปนี้

- มีความสัมพันธ์เชิงเศรษฐกิจระหว่างรายการที่มีการป้องกันความเสี่ยง และเครื่องมือที่ใช้ป้องกันความเสี่ยง
- ผลกระทบของความเสี่ยงด้านเครดิตไม่ได้เป็นปัจจัยสำคัญในการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่เป็นผลมาจากความสัมพันธ์ทางเศรษฐกิจนั้น
- อัตราส่วนการป้องกันความเสี่ยงของความสัมพันธ์ของการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวคำนวณจากปริมาณของรายการที่มีการป้องกันความเสี่ยงซึ่งกิจการทำการป้องกันความเสี่ยงจริง และปริมาณของเครื่องมือที่ใช้ป้องกันความเสี่ยงซึ่งกิจการได้ใช้ป้องกันความเสี่ยงจริง

กลุ่มบริษัทบันทึกการป้องกันความเสี่ยงที่เข้าเงื่อนไขของการบัญชีป้องกันความเสี่ยงทุกข้อ ดังนี้

การป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสด

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนของเครื่องมือที่ใช้ป้องกันความเสี่ยงส่วนที่มีประสิทธิผลเป็นสำรองสำหรับการป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสดผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และรับรู้ส่วนที่ไม่มีประสิทธิผลเข้าส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที ทั้งนี้ สำรองสำหรับการป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสดจะมีการปรับปรุงให้เท่ากับค่าสัมบูรณ์ของผลกำไรหรือขาดทุนสะสมของเครื่องมือที่ใช้ป้องกันความเสี่ยงหรือค่าสัมบูรณ์ของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมสะสมของรายการที่มีการป้องกันความเสี่ยง แล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า

การรับรู้รายการในภายหลังของสำรองสำหรับการป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสดที่สะสมอยู่ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นขึ้นอยู่กับลักษณะของรายการที่มีการป้องกันความเสี่ยงอ้างอิง กล่าวคือ ในกรณีที่รายการที่มีการป้องกันความเสี่ยงได้รับรู้เป็นรายการที่ไม่ใช่รายการทางการเงินในเวลาต่อมา กิจกรรมจะโอนสำรองที่สะสมอยู่ในส่วนของผู้ถือหุ้นไปเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนเริ่มแรกหรือมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีการป้องกันความเสี่ยงนั้น โดยไม่ถือว่าเป็นการปรับปรุงการจัดประเภทรายการใหม่และไม่ต้องรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด สำหรับการป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสดในกรณีอื่น ๆ กิจกรรมจะโอนสำรองที่สะสมอยู่ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนในรอบระยะเวลาเดียวกันกับที่กระแสเงินสดที่มีการป้องกันความเสี่ยงส่งผลกระทบต่อส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยถือว่าเป็นการปรับปรุงการจัดประเภทรายการใหม่

เมื่อการบัญชีป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสดได้ยุติลง สำรองสำหรับการป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสดที่สะสมไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นยังคงต้องอยู่ในส่วนของผู้ถือหุ้นต่อไป หากกิจกรรมคาดว่ากระแสเงินสดในอนาคตที่มีการป้องกันความเสี่ยงนั้นจะยังคงเกิดขึ้นอยู่ มิฉะนั้น สำรองดังกล่าวจะต้องถูกโอนไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที โดยถือว่าเป็นการปรับปรุงการจัดประเภทรายการใหม่ ทั้งนี้ หลังจากการยุติการบัญชีป้องกันความเสี่ยง กลุ่มบริษัทจะรับรู้สำรองที่ยังคงเหลืออยู่ในส่วนของผู้ถือหุ้นโดยขึ้นอยู่กับลักษณะของรายการอ้างอิงที่กล่าวไปแล้วข้างต้น เมื่อกระแสเงินสดที่มีการป้องกันความเสี่ยงได้เกิดขึ้นจริง

4.22 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่นโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กลุ่มบริษัทใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิค

การประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่น่ามาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

สัญญาเช่า

การกำหนดอายุสัญญาเช่าที่มีสิทธิการเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า - กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

ในการกำหนดอายุสัญญาเช่า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่ากลุ่มบริษัทมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลหรือไม่ที่จะใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่าโดยคำนึงถึงข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจทางเศรษฐกิจสำหรับกลุ่มบริษัทในการใช้หรือไม่ใช้สิทธิเลือกนั้น

การกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม - กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัทไม่สามารถกำหนดอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า ดังนั้น ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัทในการคิดลดหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มเป็นอัตราดอกเบี้ยที่กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายในการกู้ยืมเงินที่จำเ็นเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ในสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่คล้ายคลึง โดยมีระยะเวลาการกู้ยืมและหลักประกันที่คล้ายคลึง

การจัดประเภทของสัญญาเช่า - กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้า

ในการประมาณค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่ค้างและสถานะเศรษฐกิจที่คาดการณ์ไว้ของกลุ่มลูกค้าที่มีความเสี่ยงด้านเครดิตที่คล้ายคลึงกัน เป็นต้น ทั้งนี้ ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตและการคาดการณ์สถานะเศรษฐกิจของกลุ่มบริษัทอาจไม่ได้บ่งบอกถึงการผิดสัญญาของลูกหนี้ที่เกิดขึ้นจริงในอนาคต

ค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าสินค้านำคงเหลือ

ในการประมาณค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าสินค้านำคงเหลืออันเนื่องมาจากการสูญหาย เสื่อมสภาพ หรือล้าสมัย ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากสินค้านำคงเหลือนั้น ซึ่งพิจารณาจากการวิเคราะห์ในรายละเอียดเกี่ยวกับวงจรอายุของสินค้า สภาพของสินค้าและระยะเวลาในการเก็บสินค้า ตลอดจนการแข่งขันทางการตลาด สภาพเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมและรับรู้การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน การประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ เนื่องจากไม่มีราคาในตลาดที่สามารถใช้เทียบเคียงได้ ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้อธิบายไว้ในหมายเหตุ 14

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวข้องกับสินทรัพย์นั้น

สินทรัพย์ภายในได้รื้อการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ภายในได้รื้อการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่ากลุ่มบริษัทควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภายในได้รื้อการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่าง ๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราการเกษียณ และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

การประมาณการต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

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

ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เมื่อพบว่าโครงการมีมูลค่ายุติธรรมลดลงอย่างเป็นสาระสำคัญ ฝ่ายบริหารพิจารณาปรับลดมูลค่าของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ อย่างไรก็ตาม การปรับลดมูลค่าดังกล่าวขึ้นอยู่กับดุลยพินิจและการประมาณการของฝ่ายบริหาร

คดีฟ้องร้อง

กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสียหายเกิดขึ้นจึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

6. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างบริษัทกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสามารถสรุปได้ดังนี้

รายชื่อบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท เจมาร์ท กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ 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 เวเนเจอร์ส จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
บริษัท ปีนส์แอนด์บราวน์ จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
บริษัท เจ อิลิท จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
บริษัท เจ ดี กรุ๊ป จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
บริษัท เจมาร์ท อินชัวร์นซ์ โบรกเกอร์ จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
บริษัท บริหารสินทรัพย์ เจ จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
บริษัท เจมาร์ท ประกันภัย จำกัด (มหาชน)	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
บริษัท บริหารสินทรัพย์ เจเค จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
บริษัท เจจีเอส ซินเนอจี พาวเวอร์ จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
บริษัท ชิงเกอร์ ประเทศไทย จำกัด (มหาชน)	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
บริษัท บี เอ็น เอ็น เรสเตอรองท์ กรุ๊ป จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

* การชำระบัญชีเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 30 มกราคม 2567

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2566	2565	2566	2565	
รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
รายได้ค่าเช่า	-	-	11,713	732	ราคาตลาด
รายได้จากการให้บริการ	-	-	1,962	72	อัตราที่ตกลงร่วมกัน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2566	2565	2566	2565	
ดอกเบี้ยรับ	-	-	819	40	ร้อยละ 5.57 - 7.00 ต่อปี (2565: ร้อยละ 5.28 - 6.65 ต่อปี)
ขายสินทรัพย์	-	-	-	39	ราคาที่ตกลงร่วมกัน
รายการธุรกิจกับบริษัทใหญ่					
รายได้ค่าเช่า	247	-	247	-	ราคาตลาด
ค่าเช่าพื้นที่	-	39	-	39	อัตราที่ตกลงร่วมกัน
ค่าใช้จ่ายอื่น	10,172	8,974	10,172	8,974	อัตราที่ตกลงร่วมกัน
ดอกเบี้ยจ่าย	9,395	5,048	9,395	5,048	ร้อยละ 5.05 - 5.35 ต่อปี (2565: ร้อยละ 5.01 ต่อปี)
รายการธุรกิจกับกิจการร่วมค้า					
รายได้ค่าเช่า	13,935	-	13,935	-	ราคาตลาด
รายได้จากการให้บริการ	901	-	901	-	อัตราที่ตกลงร่วมกัน
รายได้อื่น	4,933	-	4,933	-	อัตราที่ตกลงร่วมกัน
ซื้อสินทรัพย์	16,032	-	-	-	ราคาที่ตกลงร่วมกัน
ค่าใช้จ่ายอื่น	3	-	-	-	อัตราที่ตกลงร่วมกัน
รายการธุรกิจกับบริษัทร่วม					
รายได้ค่าเช่า	763	-	763	-	ราคาตลาด
รายได้จากการให้บริการ	63	-	63	-	อัตราที่ตกลงร่วมกัน
ดอกเบี้ยรับ	182	-	182	-	ร้อยละ 7.00 ต่อปี
รายการธุรกิจกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน					
รายได้ค่าเช่า	38,155	35,542	38,155	35,542	ราคาตลาด
รายได้จากการให้บริการ	25,208	3,256	25,208	3,256	อัตราที่ตกลงร่วมกัน
รายได้อื่น	6	101	6	101	อัตราที่ตกลงร่วมกัน
ซื้อบ้านรอการขาย	6,960	43,176	6,960	43,176	ราคาที่ตกลงร่วมกัน
ซื้อสินทรัพย์	3,216	1,987	2,218	1,987	ราคาที่ตกลงร่วมกัน
ค่าเช่าพื้นที่	295	-	295	-	อัตราที่ตกลงร่วมกัน
ค่าใช้จ่ายอื่น	9,976	2,800	9,897	2,800	ราคาที่ตกลงร่วมกัน

ในระหว่างปี 2566 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาซื้อบ้านมือสองกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันจำนวนเงิน 7 ล้านบาท (2565: 43 ล้านบาท) โดยมีเงื่อนไขการจ่ายชำระเงินงวดแรก ณ วันที่ทำสัญญา ในอัตราร้อยละ 25 ของราคาซื้อขาย ส่วนที่เหลือจะจ่ายชำระเมื่อบริษัทฯ ขายบ้านมือสองได้ หรือภายในระยะเวลาที่ระบุในสัญญา

ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 8)				
บริษัทย่อย	-	-	3,323	37
บริษัทใหญ่	197	-	197	-
กิจการร่วมค้า	-	500	-	500
บริษัทร่วม	2	-	2	-
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมการหรือผู้ถือหุ้นร่วมกัน)	7,116	628	7,116	628
รวม	7,315	1,128	10,638	1,165
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 18)				
บริษัทใหญ่	900	-	900	-
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมการหรือผู้ถือหุ้นร่วมกัน)	6,714	26,082	6,714	26,082
รวม	7,614	26,082	7,614	26,082
เงินมัดจำจากผู้เช่า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	6,018	526
บริษัทร่วม	325	-	325	-
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมการหรือผู้ถือหุ้นร่วมกัน)	7,702	14,066	7,702	14,066
รวม	8,027	14,066	14,045	14,592

เงินให้กู้ยืมแก่/เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมระหว่างบริษัทฯ และกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 และการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)					
งบการเงินรวม					
เงินให้กู้ยืม	ลักษณะ	ยอดคงเหลือ	ในระหว่างปี		ยอดคงเหลือ
		ณ วันที่			ณ วันที่
		31 ธันวาคม 2565	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2566
บริษัท เจ วสุ เพน แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทร่วม	-	13,000	(13,000)	-
รวม		-	13,000	(13,000)	-
(หน่วย: พันบาท)					
งบการเงินเฉพาะกิจการ					
เงินให้กู้ยืม	ลักษณะ	ยอดคงเหลือ	ในระหว่างปี		ยอดคงเหลือ
		ณ วันที่			ณ วันที่
		31 ธันวาคม 2565	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2566
บริษัท ซีเนร่า ซีเนียร์ เวลเนส จำกัด	บริษัทย่อย	6,770	48,000	(37,770)	17,000
บริษัท เจ วสุ เพน แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทร่วม	-	13,000	(13,000)	-
รวม		6,770	61,000	(50,770)	17,000

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เงินกู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันมีกำหนดจ่ายชำระคืนเมื่อทวงถาม และมีดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 5.57 ต่อปี (2565: ร้อยละ 6.65 ต่อปี)

(หน่วย: พันบาท)

เงินกู้ยืม	ลักษณะความสัมพันธ์	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
		ยอดคงเหลือ		ยอดคงเหลือ	
		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ในระหว่างปี		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
			เพิ่มขึ้น	ลดลง	
บริษัท เจริญท กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	บริษัทใหญ่	-	869,200	(169,200)	700,000
รวม		-	869,200	(169,200)	700,000

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่มีกำหนดจ่ายชำระคืนเมื่อทวงถามและมีดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 5.07 ต่อปี บริษัทฯ ได้จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นทั้งจำนวนแล้วเมื่อวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2567

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ผลประโยชน์ระยะสั้น	16,099	14,962 ⁽¹⁾	16,099	14,962 ⁽¹⁾
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	246	37	246	37
รวม	16,345	14,999	16,345	14,999

⁽¹⁾ รวมผลประโยชน์ระยะสั้นที่จ่ายด้วยโทเคนดิจิทัลเป็นจำนวน 0.14 ล้านบาท

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
เงินสด	835	142	743	142
เงินฝากธนาคาร	17,410	77,494	16,696	75,892
รวม	18,245	77,636	17,439	76,034

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เงินฝากออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.25 - 0.60 ต่อปี (2565: ร้อยละ 0.20 - 0.35 ต่อปี) (เฉพาะบริษัทฯ: ร้อยละ 0.25 - 0.60 ต่อปี (2565: ร้อยละ 0.20 - 0.35 ต่อปี))

8. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
<u>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	1	3	37	3
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	1,917	-	4,963	-
3 - 6 เดือน	14	-	14	-
6 - 12 เดือน	17	-	17	-
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
(หมายเหตุ 6)	1,949	3	5,031	3
<u>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน</u>				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	445	105	445	97
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	15,713	9,269	15,621	9,064
3 - 6 เดือน	1,293	797	991	443
6 - 12 เดือน	581	320	410	94
มากกว่า 12 เดือน	1,815	1,407	1,611	1,407
รวม	19,847	11,898	19,078	11,105
หัก: ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(2,131)	(1,718)	(2,131)	(1,718)
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	17,716	10,180	16,947	9,387
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ	19,665	10,183	21,978	9,390
<u>ลูกหนี้อื่น</u>				
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	1	-	-	27
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	71,163	49,502	70,805	49,502
รายได้ค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
(หมายเหตุ 6)	5,365	1,125	5,607	1,135
รายได้ค้างรับ - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	29,145	38,905	29,091	38,885
รวมลูกหนี้อื่น	105,674	89,532	105,503	89,549
หัก: ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(54,200)	-	(54,200)	-
รวมลูกหนี้อื่น - สุทธิ	51,474	99,715	51,303	98,939
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	71,139	99,715	73,281	98,939

ระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าโดยปกติมีระยะเวลา 5 วัน

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น
มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ยอดคงเหลือต้นปี	1,718	1,885	1,718	1,885
สำรองผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	54,613	(167)	54,613	(167)
ยอดคงเหลือปลายปี	56,331	1,718	56,331	1,718

9. สินค้าคงเหลือ

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
สินค้าสำเร็จรูป	1,105	430	1,105	430
รวม	1,105	430	1,105	430

10. ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ที่ดิน	4,974	8,090	4,974	8,090
ต้นทุนดอกเบี้ย	1,026	1,668	1,026	1,668
อาคารที่ก่อสร้างเสร็จแล้ว	11,259	18,313	11,259	18,313
บ้านรอการขาย	36,344	46,225	36,344	46,225
รวมต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	53,603	74,296	53,603	74,296

11. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

11.1 เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท	ทุนเรียกชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		มูลค่าตามบัญชี ตามวิธีส่วนได้เสีย	
	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565
			(ร้อยละ)	(ร้อยละ)				
บริษัท ชีเนร่า ชีเนียร์								
เวลเนส จำกัด	66,000	6,000	99.99	99.99	66,000	6,000	56,199	3,853
รวม					66,000	6,000	56,199	3,853

บริษัท ซีเนร่า ซีเนียร์ เวลเนส จำกัด

เมื่อวันที่ 20 กรกฎาคม 2566 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ซีเนร่า ซีเนียร์ เวลเนส จำกัด (SENERA) มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของ SENERA จากทุนจดทะเบียนจำนวน 6 ล้านบาท (600,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท) เป็นจำนวน 66 ล้านบาท (6,600,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท) โดยการออกจำหน่ายหุ้นสามัญใหม่จำนวน 6,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 60 ล้านบาท บริษัทฯ ได้ใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวของ SENERA ทั้งจำนวนเป็นเงิน 60 ล้านบาท โดยสัดส่วนการถือหุ้นเป็นร้อยละ 99.99 บริษัทฯ ได้จ่ายชำระค่าหุ้นเต็มจำนวนแล้วในเดือนกรกฎาคม 2566 และ SENERA ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม 2566

11.2 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุน

ในระหว่างปี บริษัทฯ รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากการลงทุนในบริษัทย่อยในงบการเงินเฉพาะกิจการดังนี้

บริษัทย่อย	(หน่วย: พันบาท)	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
	31 ธันวาคม	
	2566	2565
บริษัท ซีเนร่า ซีเนียร์ เวลเนส จำกัด	(7,653)	(2,147)
รวม	(7,653)	(2,147)

12. เงินลงทุนในการร่วมค้า

12.1 รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งเป็นเงินลงทุนในกิจการที่บริษัทฯ และบริษัทอื่นควบคุมร่วมกัน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

			(หน่วย: พันบาท)					
การร่วมค้า	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นในประเทศ	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ					
			สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		มูลค่าตามบัญชีตามวิธีส่วนได้เสีย	
			2566 (ร้อยละ)	2565 (ร้อยละ)	2566	2565	2566	2565
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 18 ธันวาคม 2566 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ซีเนરા วิมุต เฮลท์ เซอร์วิส จำกัด (SENERA-ViMUT) ได้มีมติพิเศษอนุมัติการเลิกกิจการ SENERA-ViMUT ได้จดทะเบียนเลิกกิจการกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2566 SENERA-ViMUT ได้ชำระคืนเงินลงทุนทั้งหมดแล้วเป็นจำนวนเงิน 1.6 ล้านบาท และได้ทำการชำระบัญชีเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 30 มกราคม 2567

บริษัท เจทีเอชเอ จำกัด

เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติการลงนามในสัญญาร่วมทุนเพื่อดำเนินธุรกิจโรงแรมกับบริษัท ทีเอช ดิสทริคท์ จำกัด เพื่อจัดตั้งบริษัท เจทีเอชเอ จำกัด โดยมีทุนจดทะเบียนจำนวน 5 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท โดยบริษัทฯ ถือหุ้นในบริษัท เจทีเอชเอ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 40 ของทุนจดทะเบียน บริษัทฯ ได้จ่ายชำระค่าหุ้นจำนวน 2.0 ล้านบาท แล้วในเดือนมกราคม 2567 บริษัทดังกล่าวได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 22 มกราคม 2567

12.2 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากการลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการดังนี้

การร่วมค้า	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวมและ	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2566	2565
บริษัท ซีเนરા วิมุต เฮลท์ เซอร์วิส จำกัด*	(17,259)	(739)
รวม	(17,259)	(739)

* ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนจากการลงทุนในการร่วมค้าคำนวณจากงบการเงินซึ่งได้จัดทำขึ้นโดยฝ่ายบริหารของกิจการดังกล่าว ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่างบการเงินดังกล่าวไม่มีความแตกต่างอย่างเป็นสาระสำคัญหากงบการเงินดังกล่าวได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี

12.3 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของการร่วมค้าที่มีสาระสำคัญ

สรุปรายการฐานะทางการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท ซีเนרה วิมุต เฮลท์

เซอร์วิส จำกัด

	2566	2565
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

	2566	2565
รายได้ค่ารักษาพยาบาล	3,014	-
รายได้อื่น	506	22
ต้นทุนบริการ	(2,623)	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(33,328)	(1,530)
ขาดทุนจากการขายสินทรัพย์	(1,656)	-
ต้นทุนทางการเงิน	(1,143)	-
ขาดทุนสุทธิ	(35,230)	(1,508)

13. เงินลงทุนในบริษัทร่วม

13.1 รายละเอียดของบริษัทร่วม

(หน่วย: พันบาท)

บริษัทร่วม	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ					
			สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		มูลค่าตามบัญชี ตามวิธีส่วนได้เสีย	
			2566 (ร้อยละ)	2565 (ร้อยละ)	2566	2565	2566	2565
บริษัท เจ วสุ เพน แมเนจเม้นท์ จำกัด	ประกอบกิจการ สถานพยาบาล รับรักษาผู้ป่วย และให้บริการ กายภาพบำบัด	ไทย	25.00	25.00	10,000	10,000	7,909	9,991
รวม					10,000	10,000	7,909	9,991

13.2 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากการลงทุนในบริษัทร่วมในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

บริษัทร่วม	งบการเงินรวมและงบการเงิน เฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2566	2565
บริษัท เจ วสุ เพน แมเนจเม้นท์ จำกัด*	(2,083)	(9)
รวม	(2,083)	(9)

* ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนจากการลงทุนในบริษัทร่วมคำนวณจากงบการเงินซึ่งได้จัดทำขึ้นโดยฝ่ายบริหารของกิจการดังกล่าว ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่างบการเงินดังกล่าวไม่มีความแตกต่างอย่างเป็นสาระสำคัญหากงบการเงินดังกล่าวได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี

13.3 ข้อมูลทางการเงินของบริษัทร่วมที่มีสาระสำคัญ

สรุปรายการฐานะทางการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท เจ วสุ เพน

แมนเนจเม้นท์ จำกัด

	2566	2565
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2,233	24,234
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	573	1,150
อาคารและอุปกรณ์	44,632	14,737
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	521	50
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	370	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(910)	(35)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(15,785)	(174)
สินทรัพย์ - สุทธิ	31,634	39,962
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	25	25
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกิจการในการร่วมค้า	7,909	9,991

สรุปรายการกำไรขาดทุน

(หน่วย: พันบาท)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

บริษัท เจ วสุ เพน

แมนเนจเม้นท์ จำกัด

	2566	2565
รายได้ค่าบริการ	5,266	-
ต้นทุนบริการทางการแพทย์	(9,053)	-
รายได้อื่น	275	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(4,395)	(40)
รายได้ทางการเงิน	3	-
ต้นทุนทางการเงิน	(426)	-
ขาดทุนสุทธิ	(8,330)	(40)

14. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม							
	ที่ดิน อาคารและ		ที่ดิน พื้นที่ในอาคาร					
	ส่วนปรับปรุงอาคาร		ส่วนปรับปรุงอาคารและ		สินทรัพย์ระยะยาวก่อสร้าง		รวม	
	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	601,843	517,249	2,967,666	2,806,481	696,363	137,967	4,265,872	3,461,697
ลงทุนระหว่างปี	7,895	5,709	437,930	56,536	437,412	487,287	883,237	549,532
เพิ่มขึ้นจากสัญญาเช่าระหว่างปี	-	-	16,365	-	53,910	-	70,275	-
เพิ่มขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า	-	-	96,991	119,047	-	-	96,991	119,047
ยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด	-	-	(6,798)	-	-	-	(6,798)	-
โอนเข้า (ออก)	59,461	-	609,645	-	(669,106)	-	-	-
โอนไปที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	-	(197,598)	-	-	-	(197,598)	-
รายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่า	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าเนิ่นงานค้างรับ	643	1,668	983	9,706	-	-	1,626	11,374
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า	-	-	8,013	(1,348)	-	-	8,013	(1,348)
ผลกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการปรับ	-	-	-	-	-	-	-	-
มูลค่าเป็นมูลค่ายุติธรรม	36,717	77,217	181,213	(22,756)	7,877	71,109	225,807	125,570
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	706,559	601,843	4,114,410	2,967,666	526,456	696,363	5,347,425	4,265,872

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
	ที่ดิน อาคารและ		ที่ดิน พื้นที่ในอาคาร					
	ส่วนปรับปรุงอาคาร		ส่วนปรับปรุงอาคารและ		สินทรัพย์ระยะยาวก่อสร้าง		รวม	
	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	601,843	517,249	2,967,666	2,806,481	696,363	137,967	4,265,872	3,461,697
ลงทุนระหว่างปี	7,895	5,709	455,572	56,536	437,412	487,287	900,879	549,532
เพิ่มขึ้นจากสัญญาเช่าระหว่างปี	-	-	16,365	-	53,910	-	70,275	-
เพิ่มขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า	-	-	96,991	119,047	-	-	96,991	119,047
ยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด	-	-	(6,798)	-	-	-	(6,798)	-
โอนเข้า (ออก)	59,461	-	609,645	-	(669,106)	-	-	-
รายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่า	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าเนิ่นงานค้างรับ	643	1,668	983	9,706	-	-	1,626	11,374
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า	-	-	8,013	(1,348)	-	-	8,013	(1,348)
ผลกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการปรับ	-	-	-	-	-	-	-	-
มูลค่าเป็นมูลค่ายุติธรรม	36,717	77,217	149,373	(22,756)	7,877	71,109	193,967	125,570
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	706,559	601,843	4,297,810	2,967,666	526,456	696,363	5,530,825	4,265,872

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ ได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 6.3 ล้านบาท (2565: 6.4 ล้านบาท) โดยคำนวณจากอัตราตั้งขึ้นเป็นทุนในอัตราร้อยละ 5.95 (2565: ร้อยละ 5.07)

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯเป็นศูนย์กลางการค้าและพื้นที่ในอาคารให้เช่า บริษัทฯแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
มูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ	4,018,678	3,165,897	4,202,078	3,165,897
บวก: สิ้นทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง	377,826	194,465	377,826	194,465
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่รับรู้	940,761	898,191	940,761	898,191
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า	30,669	22,656	30,669	22,656
หัก: ยกเลิกสัญญาเช่า	(6,798)	-	(6,798)	-
รายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานค้างรับ	(13,711)	(15,337)	(13,711)	(15,337)
มูลค่ายุติธรรมเพื่อวัตถุประสงค์ในการรายงานทางการเงิน	5,347,425	4,265,872	5,530,825	4,265,872

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวมและ		
	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรม
	2566	2565	เมื่ออัตราตามข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	9.00 - 11.00	8.80 - 10.80	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราค่าเช่าต่อตารางเมตรต่อเดือน (บาท)	200 - 13,976	54 - 9,370	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	25 - 100	40 - 100	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น

ในระหว่างปี 2566 กลุ่มบริษัทมีรายได้ค่าเช่าที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเป็นจำนวนเงิน 492 ล้านบาท (2565: 419 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 504 ล้านบาท 2565: 419 ล้านบาท) และมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรงที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งก่อให้เกิดรายได้เป็นจำนวนเงิน 165 ล้านบาท (2565: 117 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 169 ล้านบาท 2565: 117 ล้านบาท)

บริษัทฯ ได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 2,964 ล้านบาท (2565: 1,985 ล้านบาท) ค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะยาวตามที่กล่าวในหมายเหตุ 17 และ 19

15. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม						รวม
	ที่ดิน	อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และอุปกรณ์	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ สิทธิการใช้	สินทรัพย์ 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
ซื้อเพิ่ม	-	17,642	27,064	2,494	-	25,456	72,656
โอนเข้า (โอนออก)	-	-	9,748	-	-	(9,748)	-
รับโอนมาจากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	-	197,598	-	-	-	-	197,598
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	(6,163)	-	-	-	(6,163)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	3,000	215,240	139,187	3,508	6,400	17,275	384,610
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
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	4,553	10,023	184	1,280	-	16,040
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่ จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	(5,999)	-	-	-	(5,999)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	-	4,553	85,832	1,198	3,052	-	94,635
มูลค่าสุทธิตามบัญชี							
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	3,000	-	26,730	-	4,628	1,567	35,925
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	3,000	210,687	53,355	2,310	3,348	17,275	289,975
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี							
2565 (จำนวน 7 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนขายและบริการ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร)							9,800
2566 (จำนวน 6 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนขายและบริการ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร)							16,040

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	เครื่องตกแต่ง			สินทรัพย์สิทธิ	
	ที่ดิน	ติดตั้ง	ยานพาหนะ	การใช้	รวม
		และอุปกรณ์			
ราคาทุน					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	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
ซื้อเพิ่ม	-	13,905	2,251	-	16,156
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(6,162)	-	-	(6,162)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	3,000	109,119	3,265	6,400	121,784
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	-	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
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	6,547	147	1,280	7,974
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย/ ตัดจำหน่าย	-	(5,999)	-	-	(5,999)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	-	81,620	1,161	3,052	85,833
มูลค่าสุทธิตามบัญชี					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	3,000	20,304	-	4,628	27,932
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	3,000	27,499	2,104	3,348	35,951
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี					
2565 (จำนวน 7 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนขายและบริการ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร)					9,064
2566 (จำนวน 5 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนขายและบริการ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร)					7,974

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีเครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเงินประมาณ 64 ล้านบาท (2565: 66 ล้านบาท)

บริษัทฯ ได้นำที่ดินมูลค่าตามบัญชีจำนวน 3 ล้านบาท ไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาวตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 19

16. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

มูลค่าสุทธิตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 แสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566:		
ราคาทุน	15,613	10,860
หัก: ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(8,517)	(8,511)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	7,096	2,349
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565:		
ราคาทุน	10,517	10,517
หัก: ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(7,828)	(7,828)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	2,689	2,689

การกระทบบยอดมูลค่าสุทธิตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนสำหรับปี 2566 และ 2565 แสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
มูลค่าสุทธิตามบัญชีต้นปี	2,689	1,331	2,689	1,331
ซื้อเพิ่ม	5,096	2,394	343	2,394
ค่าตัดจำหน่าย	(689)	(1,036)	(683)	(1,036)
มูลค่าสุทธิตามบัญชีปลายปี	7,096	2,689	2,349	2,689

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯมีคอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดจำหน่ายหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเงิน 7 ล้านบาท (2565: 6 ล้านบาท)

17. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร

(หน่วย: พันบาท)

	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565	2566	2565
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร						
ตัวสัญญาใช้เงิน	7.10 - 7.45	5.95	80,000	50,000	80,000	50,000
รวม			80,000	50,000	80,000	50,000

วงเงินเบิกเกินบัญชีจากธนาคารของบริษัทฯ ค้ำประกัน โดยขอชำระทรัพย์สินเพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีวงเงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและวงเงินสินเชื่ออื่น ๆ ที่ยังไม่ได้ใช้จำนวน 20 ล้านบาท (2565: 20 ล้านบาท)

18. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	13,903	324	10,216	324
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	7,329	26,082	7,329	26,082
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	24,179	15,260	24,179	15,130
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง	14,420	23,693	14,420	23,671
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	285	-	285	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	16,080	6,789	15,618	6,695
รวม	76,196	72,148	72,047	71,902

19. เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร

(หน่วย: พันบาท)						
เงินกู้	อัตราดอกเบี้ยต่อปี	การชำระคืน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			2566	2565	2566	2565
1	MLR ลบร้อยละ 1	ชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยเป็นงวดรายเดือน เดือนละ 2.85 ล้านบาท เริ่มตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2559 ถึงเดือนกรกฎาคม 2568	51,777	85,976	51,777	85,976
2	MLR ลบอัตราคงที่	ชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยเป็นงวดรายเดือน เดือนละ 4.83 ล้านบาท เริ่มตั้งแต่เดือนมกราคม 2561 ถึงเดือนกรกฎาคม 2569	152,669	201,464	152,669	201,464
3	MLR ลบร้อยละ 2.35	ชำระคืนเงินต้นเป็นงวดรายเดือน เดือนละ 280,000 บาท และชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน เริ่มตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2563 ถึงเดือนพฤษภาคม 2566	-	1,320	-	1,320
4	THOR บวกร้อยละ 2.179	ชำระดอกเบี้ยเป็นงวดรายเดือนรวม 84 งวด และชำระคืนเงินต้นเป็นงวดรายเดือน โดยเริ่มชำระเงินต้นงวดแรกในวันทำการสุดท้ายของเดือนที่ 13 นับจากวันเบิกเงินกู้งวดแรก (มกราคม 2564) เริ่มตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2565 ถึงเดือนมกราคม 2571	66,000	80,100	66,000	80,100
5	THOR บวกร้อยละ 2.402	ชำระดอกเบี้ยเป็นงวดรายเดือนรวม 84 งวด โดยเริ่มชำระเงินต้นวันแรกในวันทำการวันสุดท้ายของเดือนที่ 13 นับจากวันเบิกเงินกู้งวดแรก (มีนาคม 2565) เริ่มตั้งแต่เดือนเมษายน 2566 ถึงเดือนมีนาคม 2572	115,410	120,000	115,410	120,000
6	MLR ลบร้อยละ 0.50	ชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเป็นงวดรายเดือนรวม 84 งวด โดยเริ่มชำระงวดแรกภายในวันที่ 15 ของเดือนถัดจากเดือนที่มีการเบิกใช้เงินกู้งวดแรก (ตุลาคม 2565) เริ่มตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2565 ถึงเดือนตุลาคม 2572	175,933	196,030	175,933	196,030
รวม			561,789	684,890	561,789	684,890
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			(138,715)	(126,599)	(138,715)	(126,599)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			423,074	558,291	423,074	558,291

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ยอดคงเหลือต้นปี	684,890	465,577	684,890	465,577
บวก: กู้เพิ่ม	-	320,000	-	320,000
หัก: ชำระคืนเงินกู้	(123,101)	(100,687)	(123,101)	(100,687)
ยอดคงเหลือปลายปี	561,789	684,890	561,789	684,890

เงินกู้ยืมระยะยาวค้ำประกันโดยจดจำนองที่ดิน อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯ และค้ำประกันโดยบริษัท เจมาร์ท กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (บริษัทใหญ่)

ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืม บริษัทฯต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น และการดำรงสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท เจมาร์ท กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (บริษัทใหญ่) ในบริษัทฯ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 51 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด เป็นต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯมีเงินกู้ยืมระยะยาวมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 181 ล้านบาท (2565: 200 ล้านบาท) ที่ได้ทำสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยตามที่กล่าวในหมายเหตุ 37.1

20. สัญญาเช่า

20.1 กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัททำสัญญาเช่าสินทรัพย์เพื่อใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทโดยมีอายุสัญญาระหว่าง 1 - 32 ปี

ก) หนี้สินตามสัญญาเช่า

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	2,021,686	1,768,619	2,021,686	1,768,619
หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	(1,078,972)	(867,331)	(1,078,972)	(867,331)
รวม	942,714	901,288	942,714	901,288
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(79,557)	(99,648)	(79,557)	(99,648)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	863,157	801,640	863,157	801,640

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีรายละเอียด ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ยอดคงเหลือต้นปี	901,288	838,043	901,288	838,043
เพิ่มขึ้นจากสัญญาเช่าระหว่างปี	70,275	88,734	70,275	88,734
เพิ่มขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า	96,990	119,216	96,990	119,216
เพิ่มขึ้นจากการตัดจำหน่ายดอกเบี้ย				
ในระหว่างปี	59,721	44,732	59,721	44,732
เงินจ่ายชำระ	(178,762)	(189,437)	(178,762)	(189,437)
ลดลงจากการยกเลิกสัญญา	(6,798)	-	(6,798)	-
ยอดคงเหลือปลายปี	942,714	901,288	942,714	901,288

การวิเคราะห์การครบกำหนดของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าเปิดเผยข้อมูลอยู่ในหมายเหตุ 37.2 ภายใต้หัวข้อความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ข) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	1,280	1,274	1,280	1,274
ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า	46,497	34,204	46,497	34,204
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าระยะสั้น	-	39	-	39

ค) อื่น ๆ

กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 179 ล้านบาท (2565: 189 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 179 ล้านบาท 2565: 189 ล้านบาท) ซึ่งรวมถึงกระแสเงินสดจ่ายของสัญญาเช่าระยะสั้น และสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

20.2 กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

กลุ่มบริษัทเข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งประกอบด้วยที่ดิน พื้นที่ในอาคาร (ตามที่เปิดเผยในหมายเหตุ 14) โดยมีอายุสัญญาเช่าระหว่าง 1 - 30 ปี

กลุ่มบริษัทมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากการให้เข้าภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่ยกเลิกไม่ได้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ภายใน 1 ปี	272,082	228,741	293,765	228,741
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	186,595	176,589	210,083	176,589
มากกว่า 5 ปี	60,061	66,923	60,061	66,923
รวม	518,738	472,253	563,909	472,253

ในระหว่างปี 2566 บริษัทฯมีรายได้จากการให้เช่าช่วงเป็นจำนวนเงิน 462 ล้านบาท (2565: 382 ล้านบาท)

21. หุ้นกู้

ยอดคงเหลือของหุ้นกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีดังต่อไปนี้

						(หน่วย: พันบาท)	
						งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
หุ้นกู้	อายุหุ้นกู้	วันที่ออกหุ้นกู้	วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	จำนวนหน่วย (พันหน่วย)	2566	2565
1	2 ปี	28 เมษายน 2566	28 เมษายน 2568	6.75	326.6	326,600	-
รวม หุ้นกู้ - ราคาตามมูลค่า						326,600	-
หัก: ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้ลดจ่าย						(3,059)	-
หุ้นกู้ - สุทธิ						323,541	-
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						-	-
หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						323,541	-

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหุ้นกู้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีรายละเอียดดังนี้

		(หน่วย: พันบาท)	
		งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2566	2565
ยอดคงเหลือต้นปี		-	197,700
บวก: ออกหุ้นกู้		326,600	-
หัก: ไถ่ถอนหุ้นกู้		-	(197,700)
ยอดคงเหลือปลายปี		326,600	-

หุ้นกู้ดังกล่าวข้างต้นเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ โดยมีกำหนดจ่ายชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือนตลอดอายุหุ้นกู้

บริษัทฯ ได้นำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ไปใช้เพื่อรองรับการขยายธุรกิจของบริษัทฯ

หุ้นกู้ข้างต้นได้ระบุถึงข้อปฏิบัติและข้อจำกัดบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นและข้อจำกัดการประกาศจ่ายเงินปันผล เป็นต้น

22. สรรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

จำนวนเงินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงานแสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานต้นปี	1,230	454	1,230	454
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน:				
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	201	84	201	84
ต้นทุนดอกเบี้ย	54	9	54	9
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
กำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตาม				
หลักคณิตศาสตร์ประกันภัย				
- ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติฐานด้านประชากรศาสตร์	-	524	-	524
- ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติฐานทางการเงิน	-	(174)	-	(174)
- ส่วนที่เกิดจากการปรับปรุงจากประสบการณ์	-	333	-	333
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานปลายปี	1,485	1,230	1,485	1,230

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 บริษัทฯ ไม่มีจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานภายใน 1 ปีข้างหน้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานของบริษัทฯ ประมาณ 17 ปี (2565: 17 ปี)

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ร้อยละต่อปี)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
อัตราคิดลด	3.77	3.77	3.77	3.77
อัตราการขึ้นเงินเดือน	8.55	8.55	8.55	8.55
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	0 - 100	0 - 100	0 - 100	0 - 100

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2566			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น 0.5%	ลดลง 0.5%	เพิ่มขึ้น 0.5%	ลดลง 0.5%
อัตราคิดลด	(81)	87	(81)	87
อัตราการขึ้นเงินเดือน	88	(83)	88	(83)
อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน	(108)	117	(108)	117

(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

23. ทุนเรือนหุ้น

เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2566 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 ของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติในเรื่องดังต่อไปนี้

- (1) อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯจากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1,244,160,212 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 1,200,387,074 บาท โดยการลดจำนวนหุ้นสามัญที่จดทะเบียนแล้วแต่ยังมีได้น่าออกจำหน่ายจำนวน 43,773,138 บาท (หุ้นสามัญ 43,773,138 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท) และอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯเพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียน ซึ่งบริษัทฯได้จดทะเบียนลดทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วในวันที่ 22 ธันวาคม 2566
- (2) อนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯครั้งที่ 4 (“J-W4”) อายุ 2 ปี 6 เดือน จำนวนไม่เกิน 240,077,415 หน่วย เพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นที่ใช้สิทธิของซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯในอัตราส่วน 2 หุ้นที่ได้รับการจัดสรรต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยไม่คิดมูลค่า ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น โดยราคาใช้สิทธิแปลงสภาพจะเป็นราคาที่มีส่วนเพิ่มร้อยละ 30 ของราคาตลาด ณ วันกำหนดราคาใช้สิทธิแปลงสภาพ
- (3) อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯจากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1,200,387,074 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 1,920,619,319 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 720,232,245 บาท (หุ้นสามัญ 720,232,245 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท) และอนุมัติการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯเพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียน บริษัทฯได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วในวันที่ 26 ธันวาคม 2566
- (4) อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯจำนวนไม่เกิน 720,232,245 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยมีรายละเอียดดังนี้
 - จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 480,154,830 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯตามสัดส่วนการถือหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทฯมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) ในอัตราส่วน 2.5 หุ้นสามัญเดิมต่อ 1 หุ้นสามัญเพิ่มทุน
 - จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 240,077,415 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 4 (“J-W4”) ที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯที่จองซื้อและได้รับจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทฯมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) ในอัตราส่วนหุ้นสามัญเพิ่มทุนซึ่งผู้ลงทุนดังกล่าวได้จองซื้อและได้รับการจัดสรร 2 หุ้นสามัญต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ

ทั้งนี้บริษัทฯ ได้กำหนดวันจองสิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ในระหว่างวันที่ 24 มกราคม 2567 ถึง 30 มกราคม 2567 ซึ่งมีผู้ถือหุ้นใช้สิทธิในการซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 320,343,831 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 320.34 ล้านบาท บริษัทฯ ได้รับเงินโอนค่าหุ้นเพิ่มทุนครบทั้งจำนวนแล้วเมื่อวันที่ 31 มกราคม 2567 บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนดังกล่าวแล้วกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2567 และเริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2567

รายการกระทบบยอดจำนวนหุ้นสามัญ

(หน่วย: หุ้น)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565
<u>หุ้นสามัญจดทะเบียน</u>		
จำนวนหุ้นสามัญ ณ วันต้นปี	1,244,160,212	994,160,212
ลดทุนจดทะเบียนในระหว่างปี	(43,773,138)	-
เพิ่มทุนจดทะเบียนในระหว่างปี	720,232,245	250,000,000
จำนวนหุ้นสามัญ ณ วันปลายปี	1,920,619,319	1,244,160,212
<u>หุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้ว</u>		
จำนวนหุ้นสามัญ ณ วันต้นปี	1,140,387,074	929,068,467
เพิ่มทุนระหว่างปี	-	189,990,955
เพิ่มขึ้นจากการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ	-	21,327,652
จำนวนหุ้นสามัญ ณ วันปลายปี	1,140,387,074	1,140,387,074

24. ใบสำคัญแสดงสิทธิ

24.1 ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทครั้งที่ 1

ในเดือนมิถุนายน 2562 บริษัทฯ ออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทครั้งที่ 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 บริษัทฯ ปรับราคาและอัตราการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ เป็นใบสำคัญแสดงสิทธิ 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)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิ ณ วันต้นปี	-	21,218,947
ใช้สิทธิระหว่างปี (หมายเหตุ 23)	-	(20,993,546)
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่หมดอายุไประหว่างปี	-	(225,401)
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิ ณ วันปลายปี	-	-

24.2 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)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิ ณ วันต้นปี	29,998,220	-
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกในระหว่างปี	-	29,998,220
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิ ณ วันปลายปี	29,998,220	29,998,220

24.3 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

รายการกระหนดยอดจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิ J-W3

(หน่วย: หน่วย)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิ ณ วันต้นปี	29,998,220	-
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกในระหว่างปี	-	29,998,220
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิ ณ วันปลายปี	29,998,220	29,998,220

25. ดำรงตามกฎหมาย

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

26. รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า/ต้นทุนขาย

26.1 การจำแนกรายได้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ประเภทของรายได้				
รายได้ขายอาหารและเครื่องดื่ม	745	-	745	-
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน	19,650	29,900	19,650	29,900
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	13,820	40,705	13,820	40,705
รายได้ส่งเสริมการขาย	10,192	20,606	10,192	20,606
รายได้จากการให้บริการ	123,095	84,696	121,048	84,768
รายได้ค่าธรรมเนียมการศึกษาและบริการ	1,599	1,070	-	-
รวมรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า	169,101	176,977	165,455	175,979
จังหวะเวลาในการรับรู้รายได้				
รับรู้รายได้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง	34,216	70,605	34,216	70,605
รับรู้รายได้ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง	134,885	106,372	131,239	105,374
รวมรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า	169,101	176,977	165,455	175,979

การกระทบยอดระหว่างรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้ากับข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุ 32 แสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	
	2566	2565
รายได้จากลูกค้าภายนอก	552,329	522,190
รายได้ระหว่างส่วนงาน	13,675	804
รวมรายได้	566,004	522,994
ตัดรายการระหว่างกัน	(13,675)	(804)
รายได้ค่าเช่า	(383,228)	(345,213)
รวมรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า	169,101	176,977

26.2 รายได้ที่ได้รับรู้ที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือตามสัญญา

ในระหว่างปี 2566 บริษัทมีรายได้ที่ได้รับรู้ที่เคยรวมอยู่ในยอดคงเหลือของเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำนวน 0.1 ล้านบาท (2565: 0.2 ล้านบาท)

26.3 ต้นทุนขาย

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ต้นทุนขาย				
ต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม	539	-	539	-
ต้นทุนจากการขายบ้านพร้อมที่ดิน	16,536	25,265	16,536	25,265
ต้นทุนจากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	11,088	32,447	11,088	32,447
ต้นทุนการให้บริการ	136,324	97,971	129,699	97,329
รวมต้นทุนขาย	164,487	155,683	157,862	155,041

27. รายได้ทางการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
รายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้กู้ยืม	182	-	1,000	40
รายได้ดอกเบี้ยจากตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วย				
ราคาทุนตัดจำหน่าย	66	299	56	299
รายได้ดอกเบี้ยจากการตัดจำหน่ายเงินมัดจำจ่าย	998	976	998	976
รวม	1,246	1,275	2,054	1,315

28. ต้นทุนทางการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของเงินกู้ยืม	45,932	35,836	45,932	35,836
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่า	46,497	34,204	46,497	34,204
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากการตัดจำหน่ายเงินมัดจำรับ	1,050	1,421	1,050	1,421
รวม	93,479	71,461	93,479	71,461

29. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ค่าเช่าจ่าย	184,155	184,549	184,136	184,539
ค่าสาธารณูปโภค	124,793	96,696	124,728	96,696
เงินเดือนและค่าแรงและผลประโยชน์อื่น				
ของพนักงาน	79,405	64,235	70,895	63,492
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	16,729	10,836	8,657	10,100
ค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขายและค่าโฆษณา	35,467	28,483	32,722	27,963
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	1,251	2,445	1,251	2,445
ค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าสินทรัพย์ (โอนกลับ)	(1,042)	19,229	(1,042)	19,229
หนี้สูญ	356	-	-	-
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โอนกลับ)	54,613	(167)	54,613	(167)

30. ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	-	-	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผล				
แตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการผล				
แตกต่างชั่วคราว	70,343	59,536	64,886	59,536
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน	70,343	59,536	64,886	59,536

จำนวนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับ				
ผลขาดทุนจากการประมาณการตาม				
หลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	-	(137)	-	(137)
กำไร (ขาดทุน) จากการป้องกันความเสี่ยง				
ในกระแสเงินสด	746	(2,358)	746	(2,358)
	746	(2,495)	746	(2,495)

รายการกระทบยอดระหว่างกำไรทางบัญชีกับค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้มีดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	262,941	261,872	257,484	261,872
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	20%	20%	20%	20%
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณอัตราภาษี	52,588	52,374	51,497	52,374
การปรับลดมูลค่าสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	18,908	16,570	18,908	16,570
ขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้บันทึกเป็นสินทรัพย์				
ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	5,821	-	-	-
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:				
การเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	417	150	1,947	579
ค่าใช้จ่ายต้องห้าม	32,324	32,573	32,249	32,573
ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น	(5,123)	(7,653)	(5,123)	(7,653)
ค่าเช่าจ่าย	(34,599)	(34,928)	(34,599)	(34,928)
อื่น ๆ	7	450	7	21
รวม	(6,974)	(9,408)	(5,519)	(9,408)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน	70,343	59,536	64,886	59,536

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ประกอบด้วย รายการดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	11,466	544	11,466	544
ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์	3,638	3,846	3,638	3,846
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	297	246	297	246
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	114,129	105,856	114,129	105,856
สำรองสำหรับการป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสด	1,613	2,358	1,613	2,358
รวม	131,143	112,850	131,143	112,850
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
การวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วย				
มูลค่ายุติธรรม	272,282	182,575	266,824	182,575
การรับรู้รายได้รับตามสัญญาเช่าระยะยาว	2,742	3,067	2,742	3,067
รวม	275,024	185,642	269,566	185,642
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	(143,881)	(72,792)	(138,423)	(72,792)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้จำนวน 14 ล้านบาท (2565: 6 ล้านบาท) ที่กลุ่มบริษัทไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี เนื่องจากกลุ่มบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่ากลุ่มบริษัทอาจไม่มีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะนำผลแตกต่างชั่วคราวและผลขาดทุนทางภาษีมาใช้ประโยชน์ได้

ผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้มีจำนวน 14 ล้านบาท ซึ่งจะทยอยสิ้นสุดระยะเวลาการให้ประโยชน์ภายในปี 2570

31. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี

กำไรต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยหารกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยผลรวมของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปีกับจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่บริษัทฯ อาจต้องออกเพื่อแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้นให้เป็นหุ้นสามัญ โดยสมมติว่าได้มีการแปลงเป็นหุ้นสามัญ ณ วันต้นปีหรือ ณ วันออกหุ้นสามัญเทียบเท่า

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานและกำไรต่อหุ้นปรับลดแสดงการคำนวณได้ดังนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ					
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	กำไรสำหรับปี		จำนวนหุ้นสามัญ		กำไรต่อหุ้น	
	2566	2565	ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	2566	2565
	(พันบาท)	(พันบาท)	(พันหุ้น)	(พันหุ้น)	(บาท)	(บาท)
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	192,598	202,336	1,140,387	1,063,653	0.1689	0.1902
ผลกระทบของหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลด						
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (J-W1)		-		5,642		
กำไรต่อหุ้นปรับลด						
กำไรที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญสมมติว่ามีการ						
ใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญจากใบสำคัญแสดงสิทธิ		202,336		1,069,295		0.1892

บริษัทฯ ไม่ได้คำนวณกำไรต่อหุ้นปรับลดจากใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 2 (“J-W2”) และครั้งที่ 3 (“J-W3”) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 เนื่องจากราคาหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยในระหว่างงวดต่ำกว่าราคาใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ

32. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทฯ ที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน กลุ่มบริษัทจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ บริษัทมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 3 ส่วนงาน ดังนี้

- ธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการที่เกี่ยวข้อง
- ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์
- อื่น ๆ

กลุ่มบริษัทไม่มีการรวมส่วนงานดำเนินงานเป็นส่วนงานที่รายงานข้างต้น

ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดสอบทานผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน บริษัทประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน

การบันทึกบัญชีสำหรับรายการระหว่างส่วนงานที่รายงานเป็นไปในลักษณะเดียวกับการบันทึกบัญชีสำหรับรายการธุรกิจกับบุคคลภายนอก

ข้อมูลรายได้และกำไรของส่วนงานของกลุ่มบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565

(หน่วย: พันบาท)					
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566					
	ธุรกิจให้เช่า พื้นที่และบริการ ที่เกี่ยวข้อง	ธุรกิจขาย อสังหาริมทรัพย์	อื่น ๆ	ตัดรายการ ระหว่างกัน	งบการเงินรวม
รายได้					
รายได้จากการขายและให้บริการ					
ลูกค้าภายนอก	512,630	33,470	6,229	-	552,329
รายได้ระหว่างส่วนงาน	13,675	-	-	(13,675)	-
รวมรายได้	526,305	33,470	6,229	(13,675)	552,329
ผลการดำเนินงาน					
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	346,804	5,846	(869)	(13,675)	338,106
กำไรจากการปรับมูลค่าสุทธิธรรม ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน					235,446
รายได้อื่น					28,780
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย					(91,588)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร					(136,228)
รายได้ทางการเงิน					1,246
ต้นทุนทางการเงิน					(93,479)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนใน การร่วมค้า					(17,259)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนใน บริษัทร่วม					(2,083)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้					(70,343)
กำไรสำหรับปี					192,598

(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
กำไรจากการปรับมูลค่าสุทธิ					
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

ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจในประเทศเดียวคือ ประเทศไทย ดังนั้นรายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

ในปี 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

33. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

กลุ่มบริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยกลุ่มบริษัทจะจ่ายสมทบเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3 ถึง 5 ของเงินเดือน และพนักงานจะสมทบเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3 ถึง 15 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมทิสโก้ จำกัดและจะถูกจ่ายให้แก่พนักงานในกรณีที่ออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของบริษัทฯ ในระหว่างปี 2566 กลุ่มบริษัทรับรู้เงินสมทบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายจำนวน 0.8 ล้านบาท (2565: 0.8 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 0.8 ล้านบาท 2565: 0.8 ล้านบาท)

34. เงินปันผล

เงินปันผล	อนุมัติโดย	รวมเงินปันผล (พันบาท)	เงินปันผลต่อหุ้น (บาท)
ปี 2566			
เงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงาน ประจำปี 2565	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 4 เมษายน 2566	34,198	0.03
รวมเงินปันผลจ่ายสำหรับปี 2566		34,198	0.03
ปี 2565			
เงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงาน ประจำปี 2564	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 8 เมษายน 2565	28,100	0.03
รวมเงินปันผลจ่ายสำหรับปี 2565		28,100	0.03

35. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

35.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีรายจ่ายฝ่ายทุนจำนวนเงิน 17 ล้านบาท (2565: 169 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 16 ล้านบาท 2565: 169 ล้านบาท) ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อที่ดิน การออกแบบและก่อสร้างอาคารและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และการซื้ออุปกรณ์

35.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงานและสัญญาบริการ

กลุ่มบริษัทได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการเช่าพื้นที่ในอาคารและสัญญาบริการ อายุของสัญญามีระยะเวลา 1 ปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานและสัญญาบริการเป็นจำนวนเงิน 25 ล้านบาท (2565: 17 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 23 ล้านบาท (2565: 13 ล้านบาท))

35.3 สัญญาการบริการด้านการจัดการ

บริษัทฯได้ทำสัญญาการรับความช่วยเหลือทางด้านการจัดการต่าง ๆ กับบริษัทใหญ่ ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาดังกล่าว บริษัทฯมีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายค่าตอบแทนรายเดือนตามอัตราที่ระบุในสัญญา ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯมีค่าใช้จ่ายภายใต้สัญญาดังกล่าวเป็นจำนวน 9 ล้านบาท (2565: 9 ล้านบาท)

35.4 หนังสือค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯมีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามบริษัทฯเพื่อค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าจำนวน 17 ล้านบาท (2565: 9 ล้านบาท)

35.5 คดีฟ้องร้อง

- ก) เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2564 บริษัทฯได้ถูกผู้เช่าพื้นที่รายหนึ่งฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายเป็นจำนวนเงิน 0.3 ล้านบาท จากการที่บริษัทฯส่งหนังสือยกเลิกสัญญาเช่ากับผู้เช่าพื้นที่รายนี้ ต่อมาเมื่อวันที่ 7 มีนาคม 2566 ศาลแพ่งมีคำพิพากษายกฟ้อง แต่โจทก์ได้ยื่นอุทธรณ์ต่อศาลอุทธรณ์เมื่อวันที่ 14 กรกฎาคม 2566 ปัจจุบันนี้คดีอยู่ในระหว่างการดำเนินการตามกระบวนการยุติธรรม อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารพิจารณาคาดว่าจะไม่เกิดผลเสียหายที่เป็นสาระสำคัญต่อฐานะการเงินของบริษัทฯ
- ข) เมื่อวันที่ 7 กรกฎาคม 2565 บริษัทฯได้ถูกผู้เช่ารายหนึ่งฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายเป็นจำนวนเงิน 5.5 ล้านบาท พร้อมด้วยดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี จากการที่บริษัทฯได้ส่งหนังสือยกเลิกสัญญาเช่าเพื่อทำการปรับปรุงพื้นที่ในศูนย์การค้า ทำให้ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการได้ ต่อมาเมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2566 ศาลแพ่งมีคำพิพากษายกฟ้อง และโจทก์ไม่ได้ยื่นอุทธรณ์ประเด็นดังกล่าวต่อศาลอุทธรณ์ คดีดังกล่าวจึงเป็นอันสิ้นสุด

36. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์และหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมโดยแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	5,347	5,347
หนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ตราสารอนุพันธ์ - สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย	-	8	-	8
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
หุ้นกู้	-	325	-	325

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	4,266	4,266
หนี้สินที่วัดมูลค่ายุติธรรม				
ตราสารอนุพันธ์ - สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย	-	12	-	12

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	5,531	5,531
หนี้สินที่วัดมูลค่ายุติธรรม				
ตราสารอนุพันธ์ - สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย	-	8	-	8
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
หุ้นกู้	-	325	-	325

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	4,266	4,266
หนี้สินที่วัดมูลค่ายุติธรรม				
ตราสารอนุพันธ์ - สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย	-	12	-	12

37. เครื่องมือทางการเงิน

37.1 ตราสารอนุพันธ์และการบัญชีป้องกันความเสี่ยง

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565
หนี้สินตราสารอนุพันธ์		
หนี้สินตราสารอนุพันธ์ที่กำหนดให้เป็นเครื่องมือที่ใช้ป้องกันความเสี่ยง		
สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย	8,063	11,791
รวมหนี้สินตราสารอนุพันธ์	8,063	11,791

ตราสารอนุพันธ์ที่กำหนดให้เป็นเครื่องมือที่ใช้ป้องกันความเสี่ยง

การป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสด

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

บริษัทฯ ใช้สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยเป็นเครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสดของสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวที่มีอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัว ซึ่งบริษัทฯ ได้ทำสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยกับธนาคารสำหรับสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว โดยบริษัทฯ ได้จ่ายดอกเบี้ยในอัตราแบบคงที่และรับดอกเบี้ยในอัตราแบบลอยตัว

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

ความไม่มีประสิทธิผลในการป้องกันความเสี่ยง สามารถเกิดได้จากสาเหตุดังต่อไปนี้

- อัตราดอกเบี้ยที่ใช้ในการคิดลดรายการที่มีการป้องกันความเสี่ยงและเครื่องมือที่ใช้ป้องกันความเสี่ยงมีความแตกต่างกัน
- ช่วงเวลาในการเกิดกระแสเงินสดของรายการที่มีการป้องกันความเสี่ยงและเครื่องมือที่ใช้ป้องกันความเสี่ยงมีความแตกต่างกัน

รายละเอียดของสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยที่บริษัทฯ ถือไว้เพื่อเป็นเครื่องมือป้องกันความเสี่ยง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีดังนี้

สัญญา	จำนวนเงินต้นคงเหลือ		อัตราดอกเบี้ยรับ	อัตราดอกเบี้ยจ่าย	วันสิ้นสุดสัญญา
	2566	2565	ตามสัญญาแลกเปลี่ยน	ตามสัญญาแลกเปลี่ยน	
1	60 ล้านบาท	73 ล้านบาท	อัตราดอกเบี้ยลอยตัว THOR บวกร้อยละ 2.179	อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 6.10	มกราคม 2571
2	6 ล้านบาท	7 ล้านบาท	อัตราดอกเบี้ยลอยตัว THOR บวกร้อยละ 2.179	อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 6.10	มกราคม 2571
3	115 ล้านบาท	120 ล้านบาท	อัตราดอกเบี้ยลอยตัว THOR บวกร้อยละ 2.402	อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 6.40	มีนาคม 2572

ผลกระทบของเครื่องมือที่ใช้ป้องกันความเสี่ยงต้องบ่งแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 และผลกระทบของการป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสดต้องบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 แสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวมและ	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือที่ใช้ป้องกันความเสี่ยง ซึ่งใช้วัดความไม่มีประสิทธิภาพในการป้องกันความเสี่ยงในระหว่างปี - ส่วนที่มีประสิทธิภาพที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	3,728	(11,791)
สำรองสำหรับการป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสดที่โอนไปยังต้นทุน ทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในระหว่างปี	(6,109)	(2,411)
สำรองสำหรับการป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสดที่โอนไปยังต้นทุน ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในระหว่างปี	(1,138)	(1,005)
สำรองสำหรับการป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสด ณ สิ้นปี ส่วนที่ยังคงป้องกันความเสี่ยงต่อไป	(8,063)	(11,791)

37.2 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้า และลูกหนี้อื่น เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร 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

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือกับธนาคาร โดยจะลงทุนกับคู่สัญญาที่ได้รับการอนุมัติแล้วเท่านั้นและอยู่ในวงเงินสินเชื่อที่กำหนดให้กับคู่สัญญาแต่ละราย โดยวงเงินสินเชื่อจะถูกสอบทานโดยคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกปีและอาจมีการปรับปรุงในระหว่างปีขึ้นอยู่กับความเห็นชอบของคณะกรรมการบริหารของกลุ่มบริษัท การกำหนดวงเงินดังกล่าวเป็นการช่วยลดความเสี่ยงของการกระจุกตัวและบรรเทาผลขาดทุนทางการเงินที่อาจเกิดขึ้นจากผิวนัดชำระของคู่สัญญา

กลุ่มบริษัทที่มีความเสี่ยงด้านเครดิตของตราสารหนี้และตราสารอนุพันธ์ไม่สูงมากนักเนื่องจากคู่สัญญาเป็นธนาคารที่มีอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตที่อยู่ในระดับสูงซึ่งประเมินโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตระหว่างประเทศ

ความเสี่ยงด้านตลาด

กลุ่มบริษัทที่มีความเสี่ยงด้านตลาด ได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย กลุ่มบริษัทได้เข้าทำสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยเพื่อบริหารความเสี่ยงที่เกิดจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยตามที่กล่าวในหมายเหตุ 37.1

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร เงินให้กู้ยืมและกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารและหุ้นกู้ สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยโดยเข้าทำสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย เพื่อที่จะแลกเปลี่ยนความแตกต่างระหว่างดอกเบี้ยตามอัตราผันแปรและดอกเบี้ยตามอัตราคงที่ ซึ่งอ้างอิงจากมูลค่าเงินต้นและอัตราดอกเบี้ยที่กำหนดร่วมกันไว้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม						อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	2566						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย		รวม	
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	ปรับขึ้นลง ตามราคาดตลาด	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย		
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	6,011	12,234	18,245	0.25 - 0.60
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	71,139	71,139	-
	-	-	-	6,011	83,373	89,384	
หนี้สินทางการเงิน							
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น							
จากธนาคาร	20,000	-	-	60,000	-	80,000	7.10 - 7.45
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	76,196	76,196	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	700,000	-	-	-	-	700,000	5.07
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	28,710	147,760	4,940	380,379	-	561,789	4.35 - 7.68
หุ้นกู้	-	326,600	-	-	-	326,600	6.75
หนี้สินตามสัญญาเช่า	79,557	23,343	839,814	-	-	942,714	3.46 - 10.35
	828,267	497,703	844,754	440,379	76,196	2,687,299	

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินรวม							
2565							
อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย			อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)	
ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย	รวม		
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	31,303	46,333	77,636	0.20 - 0.35
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	99,715	99,715	-
	-	-	-	31,303	146,048	177,351	
หนี้สินทางการเงิน							
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น							
จากธนาคาร	50,000	-	-	-	-	50,000	5.95
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	72,148	72,148	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	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							
2566							
อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย				อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย	รวม		
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	5,643	11,796	17,439	0.25 - 0.60
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	73,281	73,281	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการ ที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	17,000	-	17,000	5.57
	-	-	-	22,643	85,077	107,720	
หนี้สินทางการเงิน							
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น							
จากธนาคาร	20,000	-	-	60,000	-	80,000	7.10 - 7.45
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	72,047	72,047	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	700,000	-	-	-	-	700,000	5.07
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	28,710	147,760	4,940	380,379	-	561,789	4.35 - 7.68
หุ้นกู้	-	326,600	-	-	-	326,600	6.75
หนี้สินตามสัญญาเช่า	79,557	23,343	839,814	-	-	942,714	3.46 - 10.35
	828,267	497,703	844,754	440,379	72,047	2,683,150	

งบการเงินเฉพาะกิจการ

2565						
อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย			
ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
-	-	-	31,190	44,844	76,034	0.20 - 0.35
-	-	-	-	98,939	98,939	-
6,770	-	-	-	-	6,770	6.65
6,770	-	-	31,190	143,783	181,743	
50,000	-	-	-	-	50,000	5.95
-	-	-	-	71,902	71,902	-
18,690	142,510	38,900	484,790	-	684,890	3.75 - 6.40
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	

การวิเคราะห์ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย

ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษีของกลุ่มบริษัทจากการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นอย่างสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ยของเงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร และเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 แสดงได้ดังนี้

สกุลเงิน	2566		2565	
	ผลกระทบต่อ		ผลกระทบต่อ	
	เพิ่มขึ้น / ลดลง	กำไรก่อนภาษี	เพิ่มขึ้น / ลดลง	กำไรก่อนภาษี
	(ร้อยละ)	(พันบาท)	(ร้อยละ)	(พันบาท)
บาท	+0.5	(2,202)	+0.5	(3,041)
	-0.5	2,202	-0.5	3,041

การวิเคราะห์ผลกระทบข้างต้นจัดทำขึ้นโดยใช้สมมติฐานว่าจำนวนเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร และเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด และตัวแปรอื่นทั้งหมดคงที่ตลอด 1 ปี และยังถือเสมือนว่าอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดของเงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร และเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารดังกล่าวไม่ได้มีอัตราดอกเบี้ยที่กำหนดไว้แล้ว ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจึงมีผลกระทบต่อดอกเบี้ยที่ต้องชำระตลอด 12 เดือนเต็ม ทั้งนี้ ข้อมูลนี้ไม่ใช่การคาดการณ์หรือพยากรณ์สถานะตลาดในอนาคต และควรใช้ด้วยความระมัดระวัง

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทมีการติดตามความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการใช้เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร สัญญาเช่า หุ่นกู้ และเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินประมาณร้อยละ 40 (2565: ร้อยละ 20) (เฉพาะบริษัทฯ: ร้อยละ 40 (2565: ร้อยละ 20)) ที่จะครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเมื่อเทียบกับมูลค่าตามบัญชีทั้งหมดของหนี้สินดังกล่าวที่แสดงอยู่ในงบการเงิน กลุ่มบริษัทได้ประเมินการกระตุกตัวของความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินเพื่อนำไปชำระหนี้สินเดิมและได้ข้อสรุปว่าความเสี่ยงดังกล่าวอยู่ในระดับต่ำ กลุ่มบริษัทมีความสามารถในการเข้าถึงแหล่งของเงินทุนที่หลากหลายอย่างเพียงพอ รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์และเครื่องมือทางการเงินที่เป็นตราสารอนุพันธ์ของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน สามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566			
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร	80,756	-	-	80,756
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	76,196	-	-	76,196
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	706,374	-	-	706,374
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	146,399	456,275	47,575	650,249
หุ่นกู้	-	421,909	-	421,909
หนี้สินตามสัญญาเช่า	79,557	23,343	839,814	942,714
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	1,089,282	901,527	887,389	2,878,198
ตราสารอนุพันธ์				
หนี้สินตราสารอนุพันธ์: จ่ายชำระสุทธิ	11,796	18,089	18	29,903
รวมตราสารอนุพันธ์	11,796	18,089	18	29,903

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565			
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร	50,937	-	-	50,937
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	72,148	-	-	72,148
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	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 2566			
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร	80,756	-	-	80,756
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	72,047	-	-	72,047
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	706,374	-	-	706,374
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	146,399	456,275	47,575	650,249
หุ้นกู้	-	421,909	-	421,909
หนี้สินตามสัญญาเช่า	79,557	23,343	839,814	942,714
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	1,085,133	901,527	887,389	2,874,049
ตราสารอนุพันธ์				
หนี้สินตราสารอนุพันธ์: จ่ายชำระสุทธิ	11,796	18,089	18	29,903
รวมตราสารอนุพันธ์	11,796	18,089	18	29,903

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565			
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร	50,937	-	-	50,937
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	71,902	-	-	71,902
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	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

37.3 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน ยกเว้นหุ้นกู้ซึ่งได้สรุปเปรียบเทียบมูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2566		2565	
	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
หุ้นกู้	324	325	-	-

กลุ่มบริษัทมีวิธีการและสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินดังนี้

- ก) สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น ได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เงินให้กู้ยืม เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น และเงินกู้ยืมระยะสั้นแสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน
- ข) เงินกู้ยืมระยะยาวที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

- ค) กลุ่มบริษัทมีการประมาณมูลค่ายุติธรรมของหุ้นกู้โดยคำนวณจากการใช้ราคาซื้อขายล่าสุด ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินของสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย (The Thai Bond Market Association) หรือใช้การวิเคราะห์กระแสเงินสดคิดลด อัตราคิดลดที่กลุ่มบริษัทใช้เท่ากับอัตราผลตอบแทนของหุ้นกู้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีเงื่อนไข ลักษณะ และระยะเวลาที่เหลือน้อยกว่าหรือเท่ากับหุ้นกู้ที่กลุ่มบริษัทกำลังพิจารณาหามูลค่ายุติธรรม
- ง) ตราสารอนุพันธ์ แสดงมูลค่ายุติธรรมซึ่งคำนวณโดยใช้เทคนิคการคิดลดกระแสเงินสดในอนาคตและแบบจำลองตามทฤษฎีในการประเมินมูลค่า ซึ่งข้อมูลที่น่ามาใช้ในการประเมินมูลค่าส่วนใหญ่เป็นข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ในตลาดที่เกี่ยวข้อง เช่น เส้นอัตราผลตอบแทนของอัตราดอกเบี้ย เป็นต้น
- ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

38. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัท คือ การจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น รวมถึงการปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ โดยกลุ่มบริษัทได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินดังกล่าวตลอดระยะเวลาที่รายงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 1.03:1 (2565: 0.70:1) และเฉพาะบริษัทที่มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 1.03:1 (2565: 0.70:1)

39. การอนุมัติงบการเงินรวม

งบการเงินรวมนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2567